

## SENTENCIA DEFINITIVA

**Aguascalientes, Aguascalientes a quince de octubre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0114/2020**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato privado, promoviera **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

### **C O N S I D E R A N D O S :**

**I.** Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

*"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 el presente negocio en términos de lo que se establece en el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior, en razón de ejercitarse acción de tipo personal de otorgamiento de escritura, donde el domicilio de la parte demandada lo es el que se ubica en la jurisdicción y por ende competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**III.** La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de otorgamiento de escritura, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título

Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**IV.** La parte actora **Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

*“A).- Para que por sentencia firme se reconozca al suscrito C. XXXXX como propietario del inmueble materia del presente juicio, por motivo del contrato privado de traspaso de derechos celebrado en fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve.*

*B).- Para que por sentencia firme se condene a la demandada a la elevación a escritura pública del contrato privado de traspaso de derechos celebrado en fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve entre el suscrito y el C. XXXXX, Respecto del inmueble ubicado en la calle xxxxx NÚMERO xxxxx, MANZANA xxxxx, LOTE xxxxx, DEL FRACCIONAMIENTO XXXXX, con las siguientes medidas y colindancias: con una superficie de 72 metros cuadrados, AL NORTE.- en 12 metros con xxxxx. AL SUR.- en 12 metros con xxxxx AL ESTE.- en 6 metros con xxxxx. AL OESTE.- en 6 metros con xxxxx.*

*Registrado bajo el número xxxxx, del libro xxxxx, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes. Y no haciéndolo, este Juzgador firme en su rebeldía.*

*C).- Por el pago de gastos y costas que se originen en este juicio y hasta la conclusión del mismo.”*

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al tres de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas uno a cuatro del expediente en que se actúa.

El demandado **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese haber sido debidamente emplazado para ello.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos de lo dispuesto por el artículo 235

del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los hechos constitutivos de su acción.

**V.** Enseguida se procede al estudio de la acción de otorgamiento de escritura ejercida por la parte actora, la cual, la suscrita Juez considera que es procedente como se verá a continuación:

Reza el Artículo 1673 del Código Civil del Estado que *“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”*

Y los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos (Artículo 1674 del Código Civil).

Así pues, el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y para su existencia requiere de dos elementos que son el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato.

Ahora bien, los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de transmisión o cesión de derechos son los siguientes:

- a) La existencia del contrato de transmisión o cesión de derechos;
  - b) El pago total del precio pactado en dicho contrato;
- y,
- c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.

Por lo anterior y en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde al actor acreditar, en primer término, la existencia del contrato privado que dice haber celebrado con los demandados, y para ello ofreció las siguientes pruebas:

**Confesional**, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento veintidós y ciento veintitrés de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352

del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confeso de que conoce a Xxxxx.

Que reconoce que en fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve celebró contrato de privado de traspaso de derechos con el actor.

Que reconoce que el inmueble motivo del contrato se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número xxxxx, libro xxxxx, de la sección primera del municipio de Aguascalientes.

Que el inmueble motivo del contrato cuenta con una superficie de setenta y dos metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 12 metros con xxxxx; al sur, en doce metros con xxxxx; al este, en seis metros con xxxxx; al oeste, en seis metros con xxxxx.

Que reconoce que tiene un contrato de apertura de crédito hipotecario con el Xxxxx

Que otorgó un poder especial amplio al C. Xxxxx y al C. Xxxxx sobre el inmueble motivo del contrato.

Que en fecha de firma del contrato base de la acción el actor le entregó en efectivo la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional.

Que en fecha de firma del contrato base de la acción el actor le entregó un vehículo marca Ford Mustang modelo 1984, Fast Back Standard dos puertas, con número de serie XXXXX y Registro Federal de Vehículos número xxxxx, con placas de circulación xxxxx del Distrito Federal.

Que el actor le pagó diecisiete mil quinientos pesos en fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

Que los pagos subsecuentes realizados por el actor fue en la forma y términos fijados en el contrato respectivo con Xxxxx

Que se comprometió a acudir ante el notario público designado por el ahora actor para formalizar el contrato.

Que se abstuvo de formalizar el contrato base de la acción ante notario público respectivo, para obtener la escritura

pública de compraventa definitiva del inmueble a favor del actor.

Que se pactó en el contrato base de la acción, que los gastos y honorarios generados para la escritura definitiva serían a cargo del actor.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Rubro:

**“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.** *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”*

**Documental Privada**, consistente en el contrato privado de traspaso de fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve, visible a fojas de seis a ocho de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento

privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, con el cual se acredita que en fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve, celebraron contrato privado de traspaso de derechos Xxxxx como promitente vendedor y Xxxxx como promitente comprador.

Que pactaron en la cláusula primera que el transmisor de derechos prometió vender a Xxxxx el inmueble ubicado en la calle xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad; que en la cláusula segunda se pactó que en el momento de la firma el vendedor recibía la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional en efectivo y un vehículo de la marca Ford Mustang, modelo 1984 Fast Back Standard, dos puertas, con número de serie XXXXX y registro federal de vehículos xxxxx y placas de circulación número xxxxx del Distrito Federal, y como complemento la cantidad de diecisiete mil quinientos pesos moneda nacional pagaderos de la siguiente forma; a cuarenta y cinco días después de la firma del contrato, que sería el sábado catorce de agosto del mil novecientos noventa y nueve, se haría entrega física del inmueble.

Que en la cláusula tercera se pactó que el comprador se obligaba a seguir pagando en forma y términos fijados en el contrato respectivo al Xxxxx, así mismo el comprador hizo suyos los derechos del vendedor ante el banco mencionado y se obligó a cumplir con las obligaciones pactadas.

Que en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes, y que por esa causa se tuviera que rescindir, la parte que no cumpliera pagaría la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional como penalización.

Que en la cláusula cuarta pactaron que los gastos y honorarios que causara la escritura definitiva del inmueble serían por cuenta del comprador.

Que en caso de incumplimiento de alguna de las partes en cuanto a lo estipulado en el contrato, da lugar a la rescisión del contrato automáticamente sin necesidad de

declaración judicial o intervención de cualquier tipo de autoridad.

Documento que fue celebrado ante la presencia de los testigos de nombres Xxxxx.

**Documental Privada**, consistente en el recibo por la cantidad de treinta mil pesos cero centavos moneda nacional, de fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve, visible a foja nueve de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, por lo que con el mismo se acredita que en la fecha señalada Xxxxx entregó a Xxxxx la cantidad de treinta mil pesos moneda nacional, cinco mil en efectivo y un automóvil Ford Mustang modelo mil novecientos ochenta y cuatro, Fast Back, STD, dos puertas, con número de serie XXXXX con registro federal de vehículos xxxxx y placas de circulación xxxxx del Distrito Federal, como anticipo de la operación de cesión de derechos del inmueble ubicado en calle xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad; los cuales recibió de conformidad Xxxxx.

**Documental Privada**, consistente en el recibo por la cantidad de diecisiete mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, visible a foja diez de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, y con el cual se acredita que en fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve Xxxxx recibió de Xxxxx la cantidad de trece mil ochocientos pesos moneda nacional y cuatrocientos dólares, los cuales en su conjunto totalizaron la cantidad de diecisiete mil quinientos pesos, como

pago total del inmueble ubicado en la calle xxxxx numero xxxxx del Conjunto Xxxxx en el fraccionamiento Xxxxx.

**Documental Pública,** consistente en el testimonio notarial número xxxxx volumen xxxxx, de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del licenciado Xxxxx en su carácter de notario público número xxxxx de los del Distrito Federal, visible a fojas de la once a la trece de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el poder especial que otorgó Xxxxx a favor de Xxxxx y Xxxxx; documento con el que acredita la representación de estos últimos a favor del demandado para que enajenaran la casa de su propiedad número xxxxx, construida sobre el lote xxxxx, manzana xxxxx, de la calle xxxxx, fraccionamiento Xxxxx, Conjunto Xxxxx, en esta ciudad, facultándolos para que indistintamente establecieran el precio, términos y condiciones de la escritura de compraventa, gozando todas las facultades de dominio requeridas para firmar los documentos públicos o privados que fueran necesarios.

**Documental Pública,** consistente en el testimonio notarial número xxxxx, volumen XXXXX, de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa, pasada ante la fe del licenciado Xxxxx en su carácter de notario público número xxxxx de las del Estado, visible a fojas de la catorce a la veintiséis de autos, y del cual se desprende el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre Xxxxx como acreditado y Xxxxx como el banco acreditante.

Prueba de la que se desprende, que en la cláusula primera se otorgó un crédito con garantía hipotecaria hasta por la cantidad de veintisiete millones doscientos dieciséis mil pesos moneda nacional y equivalentes a noventa veces el salario mínimo mensual vigente a la fecha de firma del contrato.



Que en la cláusula decima quinta, el acreditado original Xxxxx para garantizar el pago de todas y cada una de las obligaciones que contrae en virtud del contrato, especialmente el pago de cantidades dispuestas tanto al amparo del crédito destinado a la adquisición del inmueble que se hipoteca señalado en la cláusula primera, así como las sumas dispuestas de crédito adicional señaladas en la cláusula quinta, garantizando hasta cien veces salario mínimo diario general del Distrito Federal elevado al mes, hipotecó la casa habitación marcada con el número xxxxx de la calle xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, construida sobre el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, dentro de la manzana xxxxx, con una superficie de setenta y dos metros cuadrados, y las medidas y colindancias que del instrumento de mérito se desprenden.

**Documental Privada**, consistente en ciento veinte fichas de depósito expedidas por Xxxxx, visibles a fojas de la veintisiete a la ochenta y tres de autos.

Siendo que se otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 346 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a excepción de las visibles a fojas ochenta y ochenta y uno, toda vez que las mismas carecen de sello de la institución bancaria correspondiente, e incluso de las mismas se desprende que las fichas serán válidas solamente con el sello de caja, por lo que al no contenerlo las mismas carecen de validez.

En cuanto a las fichas restantes, si bien las mismas corresponden a una documental privada expedida por un tercero ajeno a juicio, no menos cierto es que la institución bancaria que las expidió, corresponde a una persona moral debidamente regulada por la normas previstas por la **Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros** (Condusef) y por tanto los datos proporcionados por dicha institución cuentan con credibilidad plena.

Por lo que con dichas documentales únicamente se acreditan los pagos realizados al crédito número xxxxx a nombre de Xxxxx, en las diversas fechas y montos que de los mismos se desprenden.

**Testimonial**, consistente en el dicho de **Xxxxx** y **Xxxxx**, prueba que fuera desahogada en audiencia de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

Por lo que hace al dicho de la ateste Xxxxx, mediante audiencia señalada de fecha cuatro de octubre del año en curso, se le tuvo al oferente por desistiéndose de su dicho en su perjuicio.

Prueba que se valora en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien ambos manifestaron conocer a las partes, lo cierto es que hay diversas inconsistencias en su dicho.

Por lo que hace a **Xxxxx**, se niega valor probatorio a su dicho, pues pese a que señaló con exactitud el tipo de contrato celebrado entre el actor y el demandado por conducto de su representante legal Xxxxx, la fecha de celebración del mismo, el inmueble objeto de dicho contrato, las cantidades pagadas y los plazos otorgados, así como los diversos términos del contrato; lo cierto es que todo ello lo sabe **porque se lo comentó el actor**, derivado de su amistad de años y la confianza existente entre ellos; es decir, a dicho ateste no le constan los hechos por haber tenido conocimiento directamente de los mismos, sino que lo sabe por comentarios del actor, además de que no estuvo presente en el momento en que señala que se celebró el contrato mediante el cual el actor funda su acción, por lo tanto, al ser un testigo de oídas, no se le concede valor probatorio a su dicho.

Sirve de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON.** *Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos.”*

Ahora bien y por cuanto hace a la testigo de nombre **Xxxxxx**, si bien señaló conocer a las partes pese a que señala que estuvo presente al momento de que celebraron el contrato base de la acción, señala que **“...firmaron un contrato no sé si de compraventa o cesión de derechos de un inmueble...”** siendo incongruente que pese a que señaló haber estado presente en la celebración del basal no conoce el acto jurídico que celebraron las partes, por lo que se niega valor probatorio a dichas manifestaciones, pues se considera que no acreditó haberse encontrado presente al momento de celebración del contrato, puesto que no pasa desapercibido el hecho de que no firmó como testigo en el contrato multicitado.

De igual forma, se niega valor probatorio en cuanto a que la ateste al cuestionarle si la hipoteca que refirió en su ducho quedó satisfecha, y señaló que el actor no quedó a deber ningún centavo, y que ello lo sabía porque vio las fichas de cuando depositaba en el banco, lo que carece de valor para acreditar que la testigo conoció de los pagos, pues no acompañó al actor a hacer los pagos, ni señala en qué fechas vio los recibos o en su caso qué cantidades amparaban los mismos.

No obstante lo anterior, la testigo de mérito señaló con exactitud la ubicación del inmueble objeto del contrato, la fecha de celebración del mismo, los pagos pactados y realizados entre las partes, así como el pago de la hipoteca que se tenía con

banco Xxxxx, manifestaciones a las que se les otorga valor probatorio en términos del mencionado artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado por encontrarse administradas con el contrato base de la acción, el cual fue analizado con anterioridad y al cual se le otorgó valor probatorio.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**VI.** Ahora bien, la relación contractual existente entre la parte actora en su carácter de compradora o cesionario, y la parte demandada, como vendedora o cedente, respectivamente, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el contrato base de la acción que obra a fojas de la seis a la ocho de autos, a la cual se le otorgó pleno valor probatorio.

Aunado a lo anterior, el demandado no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el contenido del referido contrato, ni que la firma que aparece en él no sea la de su apoderado o que dicha persona no haya tenido facultades para suscribir el mismo, por ello de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, y atendiendo a que la demandada no controvertió la celebración del contrato basal, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del accionario en términos de ley.

Siendo así, que como ya se dijo la prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que en fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve, **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal Xxxxx, en su calidad de vendedor o cedente y **Xxxxxx** en su calidad de parte compradora

o cesionario, celebraron contrato privado de traspaso de derechos respecto de la casa ubicada en la calle xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, construida sobre el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, dentro de la manzana xxxxx, con una superficie de setenta y dos metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se desprenden del basal; que al momento de la firma el vendedor recibía la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional en efectivo y un vehículo de la marca Ford Mustang, modelo 1984 Fast Back Standard, dos puertas, con número de serie XXXXX y registro federal de vehículos xxxxx y placas de circulación número xxxxx del Distrito Federal, y como complemento la cantidad de diecisiete mil quinientos pesos moneda nacional pagaderos cuarenta y cinco días después de la firma del contrato; cantidades de las cuales acreditó su pago con las documentales visibles a fojas nueve y diez de los autos; y además el hoy actor se obligó a seguir pagando el contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria respectivo al Xxxxx.

Que en el contrato en mención, se convino que la escritura pública que contendría la compraventa definitiva sería con cargo al propio actor, y teniendo en cuenta que el demandado no ha querido perfeccionar el contrato ante notario público, pese a que le ha requerido en diversas fechas, el cumplimiento de su trato, manifestó que no lo haría hasta que una autoridad lo requiriera, sin que a la fecha de presentación de la demanda, lo haya satisfecho, y pese a que en innumerables ocasiones le ha pedido que cumpla con dicha formalidad, sin obtener respuesta positiva de parte del demandado se ve en la necesidad de acudir ante esta autoridad para solicitar que se eleve a escritura pública el presente contrato privado base de la acción.

Señalando además que ya terminó de pagar la hipoteca, tal como se aprecia de los comprobantes que exhibe.

Ahora bien, la parte actora sí tiene derecho a reclamar el otorgamiento de escrituras de dicho bien, pues con la

documental base de la acción se acreditó que éste cumplió con las obligaciones contenidas en dicho contrato, es decir, el pago del precio acordado, pago que fue recibido por la demandada según se acreditó con los recibos expedidos por el representante legal de la demandada visibles a fojas nueve y diez de los autos, a los cuales se les otorgó pleno valor probatorio al no haberlos objetado en su validez por el demandado, lo cual también se adminicula con la prueba confesional en la que se le declaró confeso de haber recibido dichas cantidades; y se insiste que la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento al otorgamiento de las escrituras a la parte actora, pues ni siquiera contestó la demanda, por lo que le asiste derecho para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones del demandado, esto es, la escrituración y formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes, respecto de la casa habitación ubicada en la calle xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, construida sobre el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, dentro de la manzana xxxxx, con una superficie de setenta y dos metros cuadrados.

Sin que pase desapercibido, que los argumentos que realiza la parte actora respecto a que pagó la totalidad del crédito, no son materia del presente juicio, pues el inmueble deberá ser trasladado con los gravámenes existentes, ya que dentro de la acción proforma no es procedente ordenar la cancelación de gravámenes, aunado a que ni siquiera se acreditó que efectivamente los recibos exhibidos amparen el pago total del contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo por las razones que la informan, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, 1980, parte II, página 36, que es del rubro y texto siguiente:

**“CUMPLIMIENTO FORZADO, ACCION DE.**

**REQUISITO DE PROCEDENCIA.** *Tratándose, como en el caso, de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato.”*

De igual forma, sirve de apoyo la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXVI, Julio de dos mil siete, XVII, Página 2446, que es del rubro y texto siguiente: **“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 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 improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”*

**VII.** En mérito de lo antes expuesto, la parte actora **XXXXXX**, acreditó su acción, y el demandado **XXXXXX** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Se declara que **Xxxxxx** adquirió los derechos de la casa ubicada en calle xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, construida sobre el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, dentro de la manzana xxxxx, con una superficie de setenta y dos metros cuadrados mediante el contrato de traspaso de derechos que celebró con el demandado **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal.

Por lo anterior, se condena al demandado **Xxxxxx** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve, respecto de la casa habitación anteriormente mencionada. En el entendido de que dicha escritura pasará con los gravámenes correspondientes.

Así mismo, en caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del ordenamiento legal citado, se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas generados por el presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia, al no actualizarse ninguno de los casos de excepción que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; cuantía que será determinada en cantidad líquida en el período de ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 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 la parte actora **Xxxxxx**, acreditó su acción, y el demandado **Xxxxxx** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

**TERCERO.** Se declara que **Xxxxxx** adquirió los derechos de la casa ubicada en calle xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, construida sobre el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, dentro de la manzana xxxxx, con una superficie de setenta y dos metros cuadrados mediante el contrato de traspaso de derechos que celebró con el demandado **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal.

**CUARTO.** Se condena al demandado **Xxxxxx** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve, respecto de la casa habitación mencionada en la presente resolución. En el entendido de que dicha escritura pasará con los gravámenes correspondientes.

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

**SEXTO.** Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas, regulados que sean en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** En términos de lo previsto en el 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.

**OCTAVO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la licenciada **Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, Juez Primero de lo Civil del Estado, asistida de la Secretaria de Acuerdos la **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**. Doy fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA** Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La licenciada ELIZABETH DURON PIÑA Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0114/2020) dictada en (quince de octubre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (dieciocho) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, medidas y colindancias de inmuebles, datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, nombres de terceros ajenos a juicio, números de serie, números de placas, número de registro federal de vehículos, datos de escrituras públicas, datos de notarios públicos, números de crédito, nombres de testigos, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.