

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número **0131/2020** relativo al juicio que en la **vía única civil**, promueve **Xxxxxx** por conducto de sus apoderadas legales **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, 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 estos 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.”*

En la especie, el domicilio de la parte demandada se encuentra dentro de la Jurisdicción de este Tribunal, y se demandó una acción personal.

**III.** La vía única civil resulta procedente en virtud de que, como ya se señaló anteriormente, en el presente juicio se ejercita una acción personal de otorgamiento de escritura, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IV.** La parte actora **Xxxxxx** por conducto de sus apoderadas legales **Xxxxxx** demanda a **Xxxxxx**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**"A).- Para que por Sentencia Firme, se Declare y Condene al Demandado **XXXXXX**, la Escrituración a nuestro favor del siguiente Inmueble:**

*Terreno rústico ubicado en la comunidad de **Xxxxxx** con las **SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE UN TERRENO IRREGULAR:***  
*18.87 metros de fondo por 20.12 metros de lado derecho por 10.29 metros del lado derecho por 1.78 metros de fondo y 36.11 metros de largo del lado izquierdo dando un total de 247.41 metros cuadrados, LOTE xxxxx MANZANA xxxxx.*

*Al Noroeste **36.11** metros con xxxxx*

*Al Sureste **18.87** metros con Xxxxxx*

*Al Suroeste **20.12** metros con txxxxx*

*Al sur **10.29** metros con xxxxx*

*Al noreste **1.78** metros con xxxxx*

**B).- Para que se Inscriba el Inmueble referido como **Propiedad de XXXXX**, conforme a la Resolución que se sirva Decretar este Tribunal.**

**C).- Para que se condene al Demandado **XXXXX**, al Pago de los Gastos, Costas y Honorarios que se generen con motivo del presente juicio, y que por su culpa de **XXXXX**, nos vemos precisados a realizar y promover.”**

Basándose para ello en los hechos de los numerales del uno al seis, narrados en el escrito inicial de demanda.

La parte demandada **XXXXX**, al haber sido debidamente emplazado a juicio, según consta a fojas veintisiete de autos, no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

Todo 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.

**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, se hace mención que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes:

- a) La existencia del contrato de compraventa;
- 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, la existencia del contrato privado que dice haber celebrado con la demandada; y para ello ofreció las siguientes pruebas:

**Confesional**, a cargo del demandado **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha doce de julio del año dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuarenta y cinco y cuarenta y seis 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 realizó un contrato de compraventa de un inmueble con el señor **Xxxxxx**; que dicho contrato de compraventa le dio firma escrita; que firmó como parte vendedora; que recibió la cantidad de setenta

mil pesos moneda nacional, como el pago de un inmueble ubicado en Xxxxx, por parte de **Xxxxxx**; que a la presente fecha se ha abstenido de otorgar la escritura correspondiente a la parte compradora **Xxxxxx**; que en el contrato que hizo con **Xxxxxx** se ostentó como propietario del inmueble que le vendió.

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.”*

**Testimonial**, consistente en el dicho de **Xxxxxx** y **Xxxxxx** desahogada en audiencia de fecha seis de septiembre de dos mil veintiuno.

Prueba que carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que ambos testigos fueron omisos en precisar circunstancias de modo, tiempo y lugar, en las que se celebró el contrato base de la acción, pues si bien, ambos atestes fueron coincidentes en manifestar que estuvieron presentes en la celebración del referido contrato; sin embargo, por lo que hace a **Xxxxxx**, al cuestionarle si las partes realizaron un contrato se limitó a decir que si habían firmado un papel pero que **no sabía que era**, de igual forma no precisó la fecha exacta en la que se celebró el contrato pues dijo únicamente que **le parecía** que había sido como en enero de de dos mil dieciséis; que sí se entregó el dinero pero que **no recordaba** cuánto costó el terreno pese a que dijo que cuando se hizo el contrato se entregó el dinero.

Por lo que hace a **Xxxxxx**, si bien manifestó que las partes celebraron un contrato de compraventa, también fue omiso en precisar la ubicación de los terrenos que dice que le vendió el demandado al ahora actor; que esto fue **hace como** cinco años, sin precisar más sobre la fecha, y que el trato se realizó en un tianguis, lo que no fue señalado por la diversa ateste ni por el actor en los hechos

constitutivos de la demanda, sin que pase desapercibido que tampoco precisó la cantidad en la que se vendió el inmueble, pese a que dijo que vio cuando el actor le pagó al demandado.

De igual forma, adquieren el carácter de testigo de oídas; ya que ambos atestes manifestaron que el demandado no le ha querido escriturar al actor el inmueble materia de litis, sin embargo, ambos manifiestan que ello saben por el dicho del propio actor, es decir, a ninguno de los testigos les constan los hechos por haber tenido conocimiento directamente de los mismos, sino que lo saben por comentarios de otras personas, por lo tanto, al ser testigos 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.”(Lo subrayado es propio).*

Así como la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

*Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”*

**Documental Privada,** consistente en el contrato de compraventa anexo al escrito inicial de demanda que obra a fojas seis y siete 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 aunado a que al no haber comparecido a la audiencia de fecha doce de julio de dos mil veintiuno, se le tuvo por reconociendo tanto el contenido como la firma del contrato de referencia.

Por lo que con el mismo se le tiene acreditando, que en fecha quince de mayo de dos mil dieciséis, celebraron contrato de compraventa, por una parte **Xxxxxx** como vendedor y **Xxxxxx** como comprador.

Que pactaron en la cláusula primera que el hoy demandado se comprometía a vender libre de todo gravamen y de vicios ocultos, y toda responsabilidad civil, penal y mercantil a **Xxxxxx** quien compró el inmueble ubicado en la población de **Xxxxxx**, con las medidas y colindancias que se desprenden del mismo.

Que el precio convenido por las partes del inmueble objeto del contrato lo fue por la cantidad de setenta mil pesos moneda nacional, que el comprador entregó al vendedor como pago total del terreno.

Que quedó el vendedor en la mejor disposición para que en lo sucesivo firme ante notario público, las escrituras de dicho inmueble.

**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.

Por parte del demandado **Xxxxxx** no ofreció ni se desahogaron pruebas.

**VI.** Ahora bien, la relación contractual existente entre la parte actora en su carácter de compradora, y el demandado, como vendedor, quedó plenamente demostrada, tal como se verá a continuación.

En virtud de que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el contenido de la demanda, ni con la celebración del contrato privado de compraventa, 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 contravirtió la celebración del contrato basal ni tampoco lo relativo a la recepción de los pagos, 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, así como reconociendo que sí le fueron entregadas las cantidades que señaló la actora en su escrito inicial de demanda.

Siendo así, que se tiene por demostrado que en fecha quince de mayo de dos mil dieciséis, **Xxxxxx** en su calidad de vendedor y **Xxxxxx** en su calidad de comprador, celebraron contrato de compraventa respecto de del lote número xxxxxx, de la manzana xxxxxx, de la comunidad Xxxxxx del Municipio de Aguascalientes del Estado de Aguascalientes; que el

precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la cantidad de setenta mil pesos moneda nacional.

Que desde que se firmó el contrato, el hoy actor pagó la cantidad total de la compraventa, que lo fueron setenta mil pesos moneda nacional.

Ahora bien, la parte actora sí tiene derecho a reclamar la escrituración de dicho bien, pues toda vez que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y no se inconformó con el contenido de la demanda, se tiene que **Xxxxxx** cumplió con las obligaciones contenidas en el contrato privado que celebró con el demandado, es decir, el pago total del precio de la compraventa, y contrario a ello, la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, es decir, a realizar la escrituración correspondiente, pues ni siquiera contestó la demanda, por lo que le asiste derecho a la actora 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 del **lote número xxxxxx, de la manzana xxxxxx, de la comunidad de Xxxxxx, del Municipio de Aguascalientes del Estado de Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias que se desprenden del basal.**

No pasa desapercibido para esta Juzgadora, que al reverso de la foja siete, consistente en el contrato de compraventa exhibido por la parte actora, que de conformidad con el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, prueba

plenamente en su contra, se desprende que en fecha dieciséis de julio del año dos mil dieciséis, es decir, poco más de un mes después de la compraventa celebrada entre las partes, el actor cedió los derechos que amparan la compraventa de el terreno ubicado en el ~~XxxxxXxxxx~~ a ~~Xxxxxx~~ quien no promovió acción oblicua en contra de las partes del presente juicio por lo que en su momento oportuno, quien deberá escriturarle el bien inmueble es el actor ~~Xxxxxx~~, previo el ejercicio de la acción correspondiente, o en su caso, voluntariamente por parte del actor, pues tan es así que dicha cesionaria está enterada del trámite del presente procedimiento, que compareció al presente juicio, si bien, no en ejercicio de sus propios derechos, sí compareció en nombre del actor ~~Xxxxxx~~, como su apoderada.

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 improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”*

**VII.** En mérito de lo antes expuesto, se declara que el actor **Xxxxxx**, acreditó su acción, y el

demandado **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a cumplir con el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil dieciséis.

Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, cumplió con las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil dieciséis, entre ellas, el pago del precio correspondiente.

Como consecuencia, se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil dieciséis, respecto del **lote número xxxxxx, de la manzana xxxxxx, de la comunidad de Xxxxxx, del Municipio de Aguascalientes del Estado de Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias que se desprenden del basal a favor de Xxxxxx.**

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 a la demandada **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.** Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, acreditó su acción, y el demandado **Xxxxxx** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

**TERCERO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a cumplir con el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil dieciséis.

**CUARTO.** Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, cumplió con las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil dieciséis, entre ellas, el pago del precio correspondiente.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil dieciséis, respecto del **lote número xxxxxx, de la manzana xxxxxx, de la comunidad de Xxxxxx, del Municipio de Aguascalientes del Estado de Aguascalientes, con la superficie, medidas y**

**colindancias que se desprenden del basal a favor de XXXXX.**

**SEXTO.** 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.

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

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe.



El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0131-2020) dictada en (veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (diecisiete) 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, nombres de testigos, datos de identificación de inmuebles, 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.