

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a cinco de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0220/2021** relativo al juicio que en la **VÍA ÚNICA CIVIL**, promueve **XXXX**, en contra de **XXXX**, 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.”

Siendo que en el presente caso, se ejerce una acción personal de otorgamiento de escritura, por ende, al tener la demandada su domicilio dentro de esta jurisdicción, esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.

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 **XXXX**, demanda a **XXXX**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A) Para que por sentencia firme se declare la existencia y validez del contrato de compraventa de fecha veinte de enero de dos mil veinte, celebrado entre la suscrita como compradora y la señora **XXXX**, también conocida como **XXXX** como vendedora, y por ende se le condene a cumplir con la formalización del mismo, respecto del siguiente bien inmueble:*

*Casa habitación ubicada en la calle **Xxxx** número **xxxx**, construida sobre el lote **xxxx** de la manzana **xxxx** del fraccionamiento **XXXX** de esta ciudad de Aguascalientes con una superficie de 1,000.00 m², con las siguientes medidas y colindancias:*

Al norte: 50.00 metros con el lote número **xxxx**

Al sur: 50.00 metros con el lote número **xxxx**

Al poniente: 20.00 metros con fracción del lote **xxxx**

Al oriente: 20.00 metros con calle **Xxxx**.

*Inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **xxxx** del libro **xxxx** de la sección I del Municipio de Aguascalientes y Folio Real: **xxxx**.*

B) Para que como consecuencia de la condena a tal cumplimiento se le condene al otorgamiento y firma de escritura pública derivada de la compraventa celebrada con el demandado a que hago referencia en la prestación anterior.

C) De igual forma demando la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta Entidad a favor de la suscrita de la escritura pública de compraventa que se demanda en este juicio.

D) Por el pago de gastos y costas que por la tramitación del presente juicio se generen y que sean generados en la etapa de ejecución de sentencia.”

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

La demandada **XXXX**, por conducto de su albacea **XXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra, en términos del escrito que se contiene en autos a fojas de la veinticuatro a la veintiséis.

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

V. Se procede al análisis de la acción proforma ejercitada por la actora **XXXX**, dejando claro 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 que para acreditar los elementos de su acción, la parte actora, ofreció y se le admitieron las siguientes pruebas:

CONFESIONAL a cargo de la demandada **XXXX**, por conducto de su albacea **XXXX** misma que fuera desahogada en audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco, misma que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 352, en virtud de que fue declarada confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales al no haber acudido a la audiencia en que para ello se le citó, sin que obre prueba en contrario, por lo que se le tiene por reconociendo que *celebró contrato de compraventa por la cantidad de seiscientos mil pesos con la actora; que suscribió el contrato de compraventa de fecha veinte de enero de dos mil nueve; que el objeto del contrato de compraventa fue sobre la casa habitación ubicada en la calle **Xxxx** número **xxxx**, construida sobre el lote **xxxx** de la manzana **xxxx** del fraccionamiento **Xxxx** de esta ciudad de Aguascalientes con una superficie de mil metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en*

cincuenta metros con el lote número **xxxx**, al sur en cincuenta metros con el lote número **xxxx**, al poniente en veinte metros con fracción del lote **xxxx** y al oriente en veinte metros con calle **Xxxx**, inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **xxxx** del libro **xxxx** de la sección primera del Municipio de Aguascalientes y folio real **xxxx**; que conocía las medidas y colindancias del bien señalado en líneas que anteceden; que era propietaria del bien referido; que recibió la cantidad de seiscientos mil pesos por concepto de pago total de la compra del bien; que sabía que la parte actora tiene la posesión del inmueble; que sabía que la parte actora tiene la posesión real y material del inmueble; que fue omisa de molestar respecto de la posesión del inmueble; que sabe que la actora posee el inmueble desde enero de dos mil nueve; que recibió el precio total como pago de la compraventa; que ha sido omisa en escriturar el inmueble a favor de la parte actora.

DOCUMENTAL PÚBLICA A consistente en el acta de defunción de **XXXX**, expedida por el Registro Civil del Estado de Aguascalientes, mismo que obra a foja doce de autos, y a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de ser un documento suscrito por una autoridad en ejercicio de sus funciones y con el que se acredita la muerte de la persona de referencia.

DOCUMENTAL PÚBLICA B consistente en el certificado de libertad o existencia de gravamen de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, misma que obra a fojas diez y once de los autos, y a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de haber sido expedida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, y de la cual se desprende que el bien inmueble objeto del presente juicio se encuentra inscrito a nombre de **XXXX** y cuenta con un gravamen hipotecario a favor de **XXXX**, por la cantidad de quinientos mil pesos.

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato privado de compraventa de fecha veinte de enero de dos mil nueve celebrado entre **Xxxx** y **Xxxx**, mismo que obra a fojas ocho y nueve de autos, y a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de provenir de las partes, no haber sido objetada, y además, haber tenido a la parte demandada por reconociendo su contenido y firma al no haber acudido a la audiencia en que para ello se le citó, y de la que se desprende que en fecha veinte de enero de dos mil nueve, las partes celebraron un contrato de compraventa en donde **XXXX** vendió a **XXXX** la casa habitación ubicada en la calle **Xxxx** número **xxxx** del fraccionamiento **Xxxx**, con una superficie de mil metros y las medidas y colindancias que se detallan en el documento; que el precio convenido entre las partes fue de seiscientos mil pesos que se pagaron al momento de firmar la escritura, momento en que de igual forma se entregó la posesión física del inmueble a la parte compradora. De igual forma, se advierte que el inmueble objeto del contrato presentaba una hipoteca con **Xxxx**, por quinientos mil pesos.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 330, 341, y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que le benefician a la parte actora para acreditar los elementos de su acción.

La parte demandada **XXXX**, ofreció la siguiente prueba:

CONFESIONAL a cargo de la actora **XXXX**, misma que ningún beneficio le aporta, toda vez que en audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, fue declarada desierta.

Con base en lo anterior, se procede a analizar el primer elemento para la procedencia de la acción, es decir, la existencia del contrato de compraventa, para lo cual, 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, en primer término, con el contrato privado de compraventa que obra a fojas ocho y nueve de autos, quedó debidamente demostrado que en fecha veinte de enero de dos mil nueve, **XXXX XXXX**, en su calidad de vendedora, y la actora **XXXX**, en su calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa respecto el inmueble ubicado en la calle **Xxxx** en **Xxxx**, con una superficie de mil metros cuadrados, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden; que la posesión del referido inmueble le fue entregada a la actora al momento de la firma; y que el precio de la compraventa lo fue por la cantidad de seiscientos mil pesos, cantidad que quedó liquidada, pues tal y como consta del contrato base de la acción, se entregaría a la firma del contrato.

Cabe señalar, que en el mencionado contrato de compraventa, se actualizan los requisitos de éste, y que se contemplan en el artículo 2119 del Código Civil del Estado.

Sirve de apoyo legal **por analogía**, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente: **“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA.** *Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por*

acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal, por su argumento rector, 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 improbad el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”*

Sin que pase desapercibido para esta juzgadora que la parte actora manifestó que la escrituración se iba a realizar cuando se pagara el gravamen que tenía el inmueble, habiendo manifestado la sucesión demandada que ya se encontraba liquidado el adeudo, por lo que se tiene por cumplida tal condición, con independencia que a la fecha no se haya levantado el gravamen, y sin que del contrato de referencia se desprenda que las partes hubieran hecho acuerdo respecto del mismo.

VII. La demandada opuso como excepciones las siguientes:

Excepción de falta de acción.- La que hace consistir en que la sucesión no ha dado causa o motivo para la demanda.

Misma que resulta improcedente, pues finalmente en cualquier momento podía haberse escriturado el inmueble de haberlo querido hacer la sucesión demandada, debiendo tenerse en cuenta que no es menester acreditar un requerimiento previo a la presentación de la demanda para que resulte procedente la acción.

Sin que del escrito de contestación a la demanda se desprenda excepción o defensa diversa a las ya analizadas.

VII. En mérito de lo antes expuesto, se declara que la parte actora **XXXX**, acreditó su acción, en tanto que la demandada **XXXX**, dio contestación a la demanda entablada en su contra y opuso excepciones, mismas que no demostró.

Se declara que **XXXX** le transmitió a **XXXX** la propiedad del bien inmueble ubicado en **Xxxx** número **xxxx** del fraccionamiento **Xxxx**.

Se condena a la demandada **XXXX**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, respecto del inmueble ubicado en **Xxxx** número **xxxx** del fraccionamiento **Xxxx** de esta ciudad de Aguascalientes, y que fuera celebrado en fecha veinte de enero de dos mil nueve.

Asimismo, 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 a la demandada **XXXX**, al pago de gastos y costas generados por el presente juicio, regulado 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 **XXXX**, acreditó su acción, en tanto que la demandada **XXXX**, dio contestación a la demanda entablada en su contra y opuso excepciones que no acreditó.

TERCERO. Se declara que **XXXX** le transmitió la propiedad del inmueble ubicado en **Xxxx** número **xxxx** del fraccionamiento **Xxxx** a **XXXX**.

CUARTO. Se condena a la demandada **XXXX** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, respecto del inmueble ubicado en **Xxxx** número **xxxx** del fraccionamiento **Xxxx** de esta ciudad de Aguascalientes, que fuera celebrado en fecha veinte de enero de dos mil nueve, con el apercibimiento de que en caso de negativa a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

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 **XXXX**, al pago de gastos y costas, regulados que sean en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se

proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

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 que autoriza **LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA**. Doy fe.

La Licenciada **ELIZABETH DURÓN PIÑA**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno. Conste.

L'LGLH*

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 (0220/2021) dictada en (cinco de noviembre del año dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (diez) 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, ubicación de inmueble, colindancias, datos de inscripción, albacea, folio real, número de acta, nombre de tercero y demás 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 1º, 2º fracción II, 3º, 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.