

Juzgado Primero de lo Mercantil.
Sentencia Definitiva

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

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **2286/2020**, relativo al juicio que en la Vía Ordinaria Mercantil (elevación a escritura pública), que promueve ***** en contra de *****, sentencia que hoy se dicta bajo el siguiente:

CONSIDERANDOS

I.- El artículo 1324 del Código de Comercio, establece: "Toda sentencia debe ser fundada en ley y si ni por el sentido natural ni por el espíritu de ésta se puede decidir la controversia se atenderá a los principios generales de derecho tomando en consideración todas las circunstancias del caso".

A su vez el artículo 1327 del citado ordenamiento jurídico establece: "La sentencia se ocupará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas respectivamente en la demanda y en la contestación".

II.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente negocio, lo anterior en razón de haberse sometido la parte actora a la competencia de esta resolutoria de una manera expresa, al entablar la acción y la parte demandada al no contestar la demanda, no ejercita el derecho para provocar la incompetencia, lo anterior en términos de los artículos 1092 y 1104 fracciones I y II del Código de Comercio, resultando por tanto Competente este Tribunal para conocer del negocio.

III.- Lo manifestado por las partes en el juicio se tiene por reproducido en éste acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en ésta resolución, de acuerdo a lo que para ello es dispuesto en el Capítulo XXII, del Título Primero, del Libro Quinto, del Código Mercantil.

IV.- *****, le demanda en la vía ordinaria mercantil a *****, el cumplimiento y pago de las siguientes prestaciones:

“A).- Para que mediante sentencia judicial se condene a la

parte demandada al otorgamiento ante fedatario público de la escritura pública del contrato privado de compraventa celebrado entre las partes litigantes, respecto del **INMUEBLE** identificado *****, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, con las medias (sic) y colindancias que más adelante se e (sic) precisan en el capítulo de hechos de la presente demanda.

B).- Para que mediante sentencia judicial se condene a la demandada a pagar las cantidades que resulten a su cargo por concepto de impuestos y/o derechos, conforme a las leyes fiscales, con motivo de la enajenación que efectuó a favor del suscrito, respecto del bien inmueble materia del contrato base de la acción cuya formalidad se pretende.

C).- Para que mediante sentencia judicial se condene a mi contraparte a pagar los gastos y costas que el suscrito he de erogar con motivo de la tramitación del presente juicio”.

*****, no dio contestación a la demanda presentada en su contra, ello a pesar de haber sido debidamente notificada, emplazada y apercibida, mediante la publicación de edictos en un periódico de circulación amplia y de cobertura nacional y en un periódico de circulación estatal y en los estrados del juzgado, ello conforme fue ordenado por auto de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, de lo que se advierte de las constancias que obran agregadas a fojas setenta y cuatro a setenta y siete, así como la setenta y nueve a ochenta y siete de autos.

V.- *****, promueve juicio Ordinario Mercantil en contra de *****, para que se condene a dicha persona moral al otorgamiento ante fedatario público, de la escritura pública con respecto del contrato privado de compraventa celebrado entre las partes del juicio en fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta, la parte actora como comprador y la demandada como vendedor y que se dice versó respecto del inmueble identificado como *****, con una superficie de trescientos metros cuadrados.

Afirma el actor en el hecho cuatro de su demanda que en fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta, celebró con *****, un contrato de promesa de compraventa, él como comprador y aquella como vendedora y cuyo objeto materia de la compraventa, según la cláusula primera del contrato, lo fue el inmueble que lo es: *****, con una superficie de trescientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: *****.

Al Sur: *****.

Al Oriente: ****.

Al Poniente: ****.

A su vez señala, la parte actora que el inmueble en cuestión se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, *****.

Hace referencia la misma parte actora que si bien de los certificados de propiedad y de libertad de gravamen del fraccionamiento a que se alude, es denominado "*****", en la actualidad dicho fraccionamiento es denominado "*****" y que esto se acredita con la constancia de número oficial, folio 229799 de fecha veinticinco de mayo de dos mil veinte y que incluso se identifica la cuenta catastral que lo es ***** emitido por el Departamento de Licencia de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal y de donde se deduce de los mismos que los datos del inmueble son coincidentes con el del lote y la manzana al igual que con la superficie, las medidas y colindancias.

En el hecho siete de la demanda la parte actora precisa que el precio inicial fijado para la adquisición del inmueble antes detallado, ascendió a la cantidad de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, de los cuales dice el actor haber cubierto y garantizado al momento de la firma del mencionado contrato en términos siguientes:

a).- NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL, importe que dice fue cubierto a la firma del contrato a través de la emisión del cheque número 28248 que dice expidió a nombre de la parte vendedora.

b).- CUARENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL, importe garantizado mediante la suscripción de un título de crédito de los denominados pagaré a favor de la parte vendedora, con vencimiento al día tres de noviembre de mil novecientos ochenta.

c).- CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, importe garantizado mediante la suscripción de un título de crédito de los denominado pagaré a favor de la parte vendedora con vencimiento a la entrega del inmueble.

Que lo anterior fue acorde a lo que se estableció en el

penúltimo de los párrafos de la cláusula segunda del referido contrato de compraventa.

También señala la parte demandada haber suscrito en la misma fecha de celebración de contrato base de la acción un pagaré más a favor de la parte demandada por la cantidad de TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL con fecha de vencimiento a la entrega de la casa.

Que con posterioridad a la firma del contrato giró otro pagaré a favor de la hoy parte demandada por la cantidad de VEINTIÚN MIL CIENTO SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, con fecha de suscripción el día veintidós de abril de mil novecientos ochenta y dos y con vencimiento al día tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos.

Que este último pagaré lo fue como resultado de los intereses diferenciales aplicados a razón de que no le fue otorgado el crédito hipotecario por parte del ***** y para tal efecto fue menester que él aceptará tal circunstancia y por ello tuvo que emitir un comunicado a la hoy demandada *****, que tal hecho lo acredita con la constancia que obra agregada a fojas veintiséis de los autos.

Que en fecha veintidós de abril de mil novecientos ochenta y dos cubrió en efectivo a la hoy demandada la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, para la cual la parte vendedora le expidió el correspondiente recibo y que en fecha tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos pagó a la demandada la cantidad de VEINTIÚN MIL CIENTO SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, habiéndole restituido el título de crédito por el importe a la cantidad mencionada.

Que en fecha trece de agosto de mil novecientos ochenta y dos le entregó a la demandada la cantidad de CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL y que por tal motivo la demandada le restituyó dos títulos de crédito uno por la cantidad de CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS y un segundo pagaré por la cantidad de TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL y que en ellos ya consta la leyenda de pagado.

Que con el pago de la señalada suma de CIENTO

CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL, quedó saldada el total de la obligación de pago a *****, y a su vez dicha persona moral le dio la posesión real y material del inmueble ya descrito y que esto fue en fecha trece de agosto de mil novecientos ochenta y dos, haciendo hincapié que el fraccionamiento ***** donde se ubica el inmueble también era conocido como *****, que al momento en que recibió la posesión del inmueble recibió también una relación de accesorios respecto del multicitado inmueble, así como la correspondiente garantía y que por tanto, desde el trece de agosto de mil novecientos ochenta y dos, ha detentado la posesión real y material del inmueble y sin problema alguno.

Por otro lado establece el artículo 1194 del Código de Comercio:

“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones”.

Con base en los contextos inicialmente citados, la cuestión medular de la controversia lo es el relativo al Otorgamiento de la Escritura del bien inmueble señalado en líneas anteriores y todo lo relativo al cumplimiento del contrato que de compraventa afirma el actor celebró para con su demandado, respecto del inmueble que señala.

Por consiguiente, si ***** afirma que en fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta, mediante la celebración del contrato de compraventa con *****, adquirió en propiedad el inmueble ubicado en *****, con una superficie de trescientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: *****.

Al Sur: *****.

Al Oriente: *****.

Al Poniente: *****.

Respecto de la cual pagó la cantidad de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, lo anterior queda debidamente probado con la documental que obra a fojas veintitrés a veinticinco de autos y que lo es el contrato que se denomina “Contrato de Promesa de Venta” que celebraron las partes

del juicio en la señalada fecha de veinte de octubre de mil novecientos ochenta, documento que no obstante el hecho que se denomine como promesa de compraventa el mismo, acorde a lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente en el Estado, que fue el lugar donde se celebró el contrato, este reúne todos los requisitos a que refiere el citado numeral para ser considerado como una verdadera compraventa porque en él se advierte de la obligación de pago asumida por el comprador y la de obligación de transmitir la propiedad y posesión del inmueble por parte del vendedor; a este respecto cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial:

COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA. Las llamadas promesas de venta, en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino una de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes. Amparo civil directo 5710/34.—Compañía de Terrenos Mexicanos, S.A.—30 de marzo de 1935.—Unanimidad de cuatro votos.—La publicación no menciona el nombre del ponente. Amparo civil directo 364/36.—Kondo Isuke.—7 de enero de 1937.—Unanimidad de cuatro votos.—La publicación no menciona el nombre del ponente. Amparo civil directo 5518/35.—Compañía de Terrenos Mexicanos, S.A.—10 de julio de 1937.—Unanimidad de cuatro votos.—La publicación no menciona el nombre del ponente. Amparo civil directo 2070/40.—Hernández Rodolfo.—14 de noviembre de 1941.—Cinco votos.—La publicación no menciona el nombre del ponente. Amparo civil directo 36/45.—Alfonso Ángel.—17 de enero de 1946.—Unanimidad de cuatro votos.—Ponente: Agustín Mercado Alarcón. Apéndice 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, Jurisprudencia, Suprema Corte de Justicia de la Nación, página 122, Tercera Sala, tesis 148. Quinta Época. Registro digital: 1012647. Tercera Sala. Apéndice de 2011. Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 1 – Sustantivo. Materia(s): Civil. Tesis: 48. Página: 49. Jurisprudencia.

En la inteligencia de que en la audiencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada por ratificando el contenido y firma del documento base de la acción, de ahí que si bien, dicha actuación, tiene el valor de un indicio ya que la parte reo no compareció en forma personal a ratificar el documento de referencia, sin embargo, acorde a lo establecido por el artículo 1306 del Código de Comercio, dicha prueba indiciaria adquiere el valor de una presunción en términos de lo dispuesto por el artículo 1305 del ordenamiento legal en cita y al no haber quedado desvirtuada tal probanza, robustece plenamente la misma al contenido del contrato de

compraventa base de la acción y por ende, en autos queda probado la existencia legal del contrato base de la acción, así como las obligaciones adquiridas por las partes derivadas de la suscripción del mismo.

En consecuencia en autos queda probado de ser cierto de que en fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta, ***** en su calidad de comprador e ***** como vendedor, celebraron contrato de compraventa que el objeto de la compraventa lo fue el inmueble que se ubica en el ***** , con una superficie de trescientos metros cuadrados, que el precio pactado por la compraventa fue de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL pagadero en parcialidades y que como anticipo o pago inicial el actor entregó a la demandada la suma de NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VIENTIDÓS PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL, mediante el cheque número 28240 y que para garantizar el pago de lo restante adeudado, se suscribieron los pagarés por las sumas ya señaladas.

En el caso en estudio, ***** , pretende sea elevado a escritura pública la compraventa que celebró con ***** , el día veinte de octubre de mil novecientos ochenta, respecto del ya aludido inmueble, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, aplicable supletoriamente al del Comercio por así disponerlo el artículo 1054 del código de comercio, ya que en el caso el Código Federal de Procedimientos Civiles no contempla la acción proforma y en este caso el citado artículo 25 señala:

“ARTICULO 25.- El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”.

A su vez el artículo 2320 del Código Civil Federal y de aplicación supletoria al de comercio según lo dispone el artículo 2º del propio Código Mercantil, señala dicho precepto legal que si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientas sesenta y cinco veces, el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, y en este caso si el precio del inmueble según se acreditó en el contrato de compraventa fue de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL

PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, tal suma si excede de las trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Estado, de ahí que existe la obligación para las partes que el contrato que celebraron el día veinte de octubre de mil novecientos ochenta, se haga constar en escritura pública.

Por consiguiente, si se acreditó la existencia legal del contrato de compraventa celebrado entre las partes del juicio y si además *****, reclamó que se le extienda el título correspondiente a dicha compraventa, el cual debe hacerse constar en escritura pública, acorde a los antes señalados preceptos legales, al ser dicho contrato de naturaleza consensual y el contenerse en él obligaciones de carácter recíproco, si le resulta obligación a *****, de otorgar a favor del actor, la escritura pública correspondiente a la compraventa celebrada entre ambos respecto del ***** de esta ciudad de Aguascalientes, siempre y cuando en autos quede acreditado que el comprador ya cubrió el importe del precio que se obligó a cubrir con motivo del contrato de compraventa señalado; a este respecto, cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial:

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.** Amparo directo 480/90.—Humberto de Alba Morán.—11 de octubre de 1990.—Unanimidad de votos.—Ponente: Óscar Vázquez Marín.—Secretario: Luciano Martínez Sandoval. Amparo directo 782/91.—Pedro Ochoa de Anda.—16 de enero de 1992.—Unanimidad de votos.—Ponente: Jaime Julio López Beltrán.—Secretario: E. Manuel Cordero Avilez. Amparo directo 738/95.—Alfredo Martín de la Torre.—21 de septiembre de 1995.—Unanimidad de votos.—Ponente: Eduardo Lara Díaz.—Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba. Amparo directo 815/99.—Javier Loza Torres y otros.—27 de agosto de 1999.—Unanimidad de votos.—Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez.—Secretaria: Lucía Díaz Moreno. Amparo directo 3084/99.—Antonio Ramírez Jiménez.—13 de marzo de 2000.—Unanimidad de votos.—Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez.—Secretario: Ricardo López Rodríguez. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, septiembre de 2000, página 598, Tribunales Colegiados de

Circuito, tesis III.2o.C. J/8; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, septiembre de 2000, página 598. Novena Época. Registro digital: 1013547. Tribunales Colegiados de Circuito. Apéndice de 2011. Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 – Adjetivo. Materia(s): Civil. Tesis: 948. Página: 1065. Jurisprudencia.

Por consiguiente corresponde en primer término al actor, acreditar que ya hizo pago del precio del importe de la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que se obligó a cubrir en referencia al inmueble que adquirió en compraventa de parte de la demandada *****

En la cláusula segunda, párrafo segundo quedó establecido que el pago del importe de la compraventa, habría de ser pagado mediante la suma de NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL, que se dice fueron pagados con cheque número 28248; la cantidad de CUARENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL, pagaderos de un documento con vencimiento el día treinta de noviembre de mil novecientos ochenta, la cantidad de CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL en un documento con vencimiento a la entrega de la casa y DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL a través de un préstamo hipotecario otorgado por el *****.

Así las cosas, el actor acredita en primer término el pago de NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL mediante el pago del cheque número 28248 y tal hecho se hace constar en el propio documento basal en el cual según la cláusula segunda así quedó asentado y por ende el pago inicial por el importe de la referida cantidad, queda acreditado.

La diversa cantidad de CUARENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL, respecto de ella se dijo que el pago de tal importe sería mediante un documento con vencimiento al día tres de noviembre de mil novecientos ochenta y a fojas veintisiete de los autos, consta que como documento exhibido por la demandada a su escrito inicial, obra el pagaré por la suma antes señalada y con vencimiento el día tres de noviembre de mil novecientos ochenta y en el cual también obra el sello de pagado puesto por ***** , lo que es indicativo de que al haber tenido en

posesión la parte deudora el pagaré en cuestión ya que con la anotación de pagado, es signo inequívoco de que tal importe también le fue cubierto a la demandada.

También se dijo que el importe de CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, se pagó mediante un título de crédito con vencimiento a la entrega de la casa y toda vez que a fojas treinta y uno de autos, obra el citado documento que exhibió a su escrito de demanda ***** y en la cual obra la anotación de pagado del día trece de agosto de mil novecientos ochenta y dos, ello implica que también el importe por la cantidad antes mencionada le fue cubierto a la demandada, siendo dicha suma parte del pago de el precio de la casa.

En lo que atañe a la diversa suma de DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, si bien se dijo que habrían de ser cubiertos mediante un préstamo que el ***** le otorgará al actor, tal crédito como lo narra el propio accionante en el propio escrito inicial de demanda, no le fue otorgado y que por ello cubrió el importe mencionado al contado hecho tal que se desprende del recibo de fecha veintidós de abril de mil novecientos ochenta y dos que obra agregado a fojas veintiocho de autos, en donde obra el sello de pagado por parte de la inmobiliaria demandada y por consecuencia se tiene por acreditado que se cubrió el importe mencionado.

Sin que pase por alto que también el actor refiere en el hecho siete de su demanda haber suscrito los pagarés, uno de ellos por la cantidad de TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL con fecha de vencimiento de la entrega de la casa y el diverso pagaré por la cantidad de VEINTIÚN MIL CIENTO SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, y este último pagaré como resultado de los intereses diferenciales aplicados a razón de que no se le otorgó el crédito hipotecario por parte del Organismo Descentralizado que se menciona con antelación, implica esto que si la parte actora los exhibió a su escrito inicial de demanda y referente a estos títulos de crédito según constancias agregadas a fojas veintinueve y treinta y tres de los autos, al tener la debida anotación de pagados, ello implica que el importe de tales títulos de crédito fue satisfecho a su beneficiario y por ende con ello queda

acreditado el pago de los mismos.

Ahora bien, en lo que atañe a los pagarés antes referidos, respecto de éstos, en términos de lo que disponen los artículos 1296 y 1298 del Código de Comercio, además tienen valor probatorio pleno para acreditar el pago en favor de la demandada respecto de los importes que cada uno de dichos títulos de crédito amparan, esto es así, ya que como quedó referido, en el contrato de compraventa que la parte actora exhibió como base de la acción, se dijo que en referencia a los importes relativos a las sumas CUARENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL, que habría ser cubierta el día tres de noviembre de mil novecientos ochenta, la suma de CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL con vencimiento a la entrega de la casa, así como el pagaré por el importe de VEINTIÚN MIL CIENTO SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL que refiere el actor, se suscribió como resultado de los intereses diferenciales aplicados a razón de que no se otorgó el crédito hipotecario que refiere la parte actora en su demanda y el referente a la suma de TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL, éstos prueban también en contra de quien los ofrece, de ahí que si los referidos pagarés tienen el sello y la leyenda de pagado y obra en poder de la parte actora, en términos de los numerales 7° y 129 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se acredita que el importe de éstos fue pagado por la parte actora a la demandada como parte del pago de la venta del inmueble, pues respecto de éstos se presume que ante el pago le fueron restituidos a su deudor y por ende al haber sido exhibidos por el propio actor comprueba el pago del importe de cada uno de ellos.

Sin que se pase por alto que en relación a los mencionados títulos de crédito, en audiencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno, y de la cual obra constancia a fojas noventa y siete frente y vuelta de los autos, se le tuvo a la parte demandada reconociendo la existencia de éstos y atendiendo a que en los mismos obra el sello de pagado perteneciente a la propia demandada, es por ello, que en términos de lo que dispone el artículo 1305 del Código de Comercio, se genera la presunción de que el actor cubrió el importe de

cada uno de los pagarés a la demandada, y que fue respecto del pago del importe que pagó por la compra del inmueble que se detalla en el contrato de compraventa.

Y tal presunción, queda robustecida con el hecho de que al ya tener en su poder el actor los pagarés mencionados fue porque éstos ya fueron pagados a la demandada.

Además que con la misma testimonial que ofertó la parte actora y que corrió a cargo de los testigos ***** y *****, se robustece el hecho de que el actor sí cubrió el importe total del bien inmueble que adquirió en compraventa, y que en múltiples ocasiones el actor requirió a la parte demandada para que le otorgará la escritura de compraventa y que ésta no le fue entregada, lo anterior es así ya que valorada dicha probanza en términos de lo que disponen los artículos 1302 y 1303 del Código de Comercio, adquiere valor probatorio pleno ya que los atestes fueron coincidentes en aquello de que conocieron la existencia del contrato de compraventa y haber acompañado al actor a requerir a la demandada por la entrega de las escrituras de compraventa en donde les decía que ya había liquidado su casa y que no le fueron otorgadas las escrituras.

Aunado a lo anterior, el pago total del importe del pagaré queda acreditado con aquello de los recibos expedido en fecha veintidós de abril de mil novecientos ochenta y dos, que ampara la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL y que refiere se expidió a nombre de *****, por parte de *****, por concepto de cuenta del adeudo, por lo que desde luego dicho recibo en términos de lo que refieren los artículos 1296 y 1298 del Código de Comercio, al ser un documento proveniente de la partes y no haber sido objetado el mismo, hace prueba plena y se acredita que el hoy actor pagó al demandado el importe de la suma de dinero que refiere dicho recibo.

Virtud a lo reseñado con antelación, es que quedó acreditado en autos con las documentales que obran agregadas a fojas de la veintisiete a la treinta y cuatro de autos, y con el propio contrato basal que ***** sí cubrió a *****, el importe total del precio que se obligó a pagarle con motivo de la venta del bien inmueble materia de dicho contrato y en adición a ello, le cubrió también la suma de

VEINTIÚN MIL CIENTO SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL como resultado de intereses diferenciales aplicados a razón de que el actor no se le otorgó el crédito por parte del *****.

Con lo anterior, se permite tener plenamente acreditado que en fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta, *****, le vendió a ***** el bien inmueble antes descrito en la cantidad de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, habiendo recibido dicho vendedor, según el contrato base de la acción tal cantidad por concepto de pago total de la compraventa.

Lo anterior, permite acreditar a *****, los hechos en que sustenta su acción y por tanto, al haberse acreditado la existencia legal de la compraventa celebrada con *****, acreditándose por ende el supuesto que refiere el artículo 2119 del Código Civil en vigor del lugar en que se celebró el contrato y que lo fue esta ciudad de Aguascalientes, que señala:

“ARTICULO.- 2119.- Habrá compra-venta 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 ellos un precio cierto y en dinero”.

En consecuencia se acredita que la venta en cuestión resulta perfecta y obligatoria ya que el artículo 2120 del Código Civil del Estado, señala que por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Ahora bien, y toda vez que la compraventa en cuestión resulta efectos plenos, pero en este caso, tratándose de compraventa de bienes inmuebles, el artículo 2188 del Código Civil vigente en el Estado, señala que tratándose de contratos de compraventa de un bien raíz debe hacerse constar en escritura pública y si tal precepto determina la forma que ha de revestir el contrato, en términos del artículo 1716 del antes citado ordenamiento legal, quedó obligada la demandada *****, a otorgar la escritura pública a favor de *****, respecto de la compraventa que ambos celebraron, sin que en autos haya acreditado que la propia demandada en su calidad de vendedor, haya cumplido con antelación con la obligación que le imponen los antes citados numerales.

Por consiguiente con lo expuesto, permite tener por acreditado a la actora los hechos contenidos en su escrito de demanda,

en el sentido de que por alguna razón la demandada nunca le escrituró con motivo del contrato de compraventa ni por tanto se ha cumplido con elevar a escritura pública el contrato de compraventa que celebraron en fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta, por ello resulta procedente concluir que el actor ***** acreditó de la existencia de los elementos de la acción que intentara y que la demandada ***** , no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, corriendo a cargo de la citada personal moral desde luego, la obligación en términos del artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles, el otorgar ante fedatario público a ***** la escritura pública relativa al contrato celebrado entre ambos.

Con base en el contexto que antecede se declara de lo procedente en la vía Ordinaria Mercantil y que en ella el actor ***** sí probó los elementos constitutivos de su acción que fue la de cumplimiento de contrato de compraventa y elevación de escritura pública y que ***** , no dio contestación a la demanda y no opuso ni excepciones ni defensas.

Así mismo, se declara la existencia legal del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día veinte de octubre de mil novecientos ochenta, respecto del ***** , con una superficie de 300.00 metros cuadrados, con las características que se describen en el punto cuatro de hechos del escrito de demanda.

Se condena a ***** , a otorgar a favor de ***** , la escritura pública, respecto del contrato de compraventa que celebraron en fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta, respecto del ***** , con una superficie de 300.00 metros cuadrados, lo anterior como consecuencia del pago íntegro que fuera realizado respecto del precio convenido en dicha operación, escrituras que deberán ser tiradas ante el fedatario que designe la parte actora, en la inteligencia de que acorde a lo pactado en el documento que se exhibió como base de la acción, los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por esta operación al momento de su escrituración serán a cuenta de la parte actora, excepto el impuesto sobre la renta.

No se hace especial condenación en costas, de conformidad con lo que dispone el artículo 1081 del Código de Comercio, toda vez que la demandada no contestó la demanda y no generó controversia

en relación al juicio que nos ocupa y además de que las actuaciones llevadas a cabo en este juicio se sujetaron a lo estrictamente indispensable para hacer posible la sentencia definitiva.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1321, 1322, 1324, 1325, 1324, 1327, 1377, 1378, 1379 y demás relativos del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente negocio.

SEGUNDO.- Procedió la vía Ordinaria Mercantil y en ella el actor *****, acreditó la existencia de los elementos de la acción que dedujo y la demandada *****, no dio contestación a la demanda presentada en su contra.

TERCERO.- Se declara la existencia legal del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día veinte de octubre de mil novecientos ochenta, respecto del *****, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, con las demás características que se describen en el hecho cuatro del escrito inicial de demanda.

CUARTO.- Se condena a *****, a otorgar a favor de ***** la escritura pública, respecto del contrato de compraventa que celebraron en fecha veinte de octubre de de mil novecientos ochenta, respecto del ***** con una superficie de 300.00 metros cuadrados, con las demás medidas y linderos que se describen en el contrato base de la acción escrituras que deberán ser tiradas ante el fedatario que designe la parte actora, en la inteligencia de que acorde a lo pactado en el contrato base de la acción, los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por esta operación al momento de su escrituración serán a cuenta de la parte actora, excepto el impuesto sobre la renta.

QUINTO.- No se hace especial condenación en costas.

SEXTO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de La Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en El Diario Oficial de La Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los

Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.
NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

A S I, lo sentenció y firma la licenciada **ANA LUISA PADILLA GÓMEZ**, Juez Interina del Juzgado Primero de lo Mercantil en el Estado, quien actúa ante su Secretaria de Acuerdos Auxiliar e Interina quien da fe y autoriza licenciada NIMBE JOCABED CASTRO MARTÍNEZ.- Doy Fe.

Esta resolución se publicó en la lista de acuerdos, que se fijó en estrados en términos del artículo 1068 del Código de Comercio con fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno.- Conste.

L'JRP/vpr*

La Licenciada **NIMBE JOCABED CASTRO MARTÍNEZ**, **Secretaria Auxiliar e Interina** adscrita al Juzgado Primero de lo Mercantil, hago constar y certifico que éste documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **2286/2021** dictada en fecha **ocho de noviembre de dos mil veintiuno** por la Juez Interina del Juzgado Primero de lo Mercantil del Estado, conste de **18** 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; 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: **el nombre de las partes y domicilio, nombres de testigos y de instituto, datos del inmueble y número de cuenta catastral** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.