

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***, relativo al juicio **único civil**, ejercitando la acción de otorgamiento de escritura promovido por ***, en contra de ***, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala:

“Artículo 82.- 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.- El suscrito Juez es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que señala como Juez Competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación, siendo que las partes en la cláusula séptima del contrato base de la acción, se sometieron a los tribunales de la ciudad de Aguascalientes, motivo por el cual se tiene la idoneidad necesaria para resolver la controversia sometida a conocimiento.

III.- Es procedente la vía única civil, 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 en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A) *Por el cumplimiento de la firma con el notario para las escrituras a favor del suscrito sobre el bien inmueble*

ubicado en **calle Estela Aldana número 710 en el Fraccionamiento Rodolfo Landeros de esta Ciudad de Aguascalientes.**

B) Por el pago de los **GASTOS Y COSTAS** que se generen en toda la tramitación del presente juicio a favor de la firmante por no ser quien di motivo a la presente demanda".

El demandado ***, dio contestación a la demanda incoada, según se advierte del escrito presentado el siete de junio de dos mil veintiuno -fojas dieciséis a diecinueve-, quien en esencia manifestó que el inmueble no es de su propiedad, de lo cual tenía pleno conocimiento el actor y que no tiene poder notarial de su madre Luz Elena Arciga Ramírez y que únicamente recibió la cantidad de cincuenta y cinco mil pesos a la firma del contrato.

Opone como excepciones **la de falta de acción, la derivada de los artículos 2140 y 2141 del Código Civil en vigor, la de falta de legitimación pasiva del demandado de esta causa, y, las personales.**

Lo manifestado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, así como lo señalado por el demandado en su escrito de contestación, se dan por reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de espacio y tiempo, al no resultar un requisito de las sentencias, acorde al numeral 83 del Código Procesal de la Materia.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y al demandado las de sus excepciones, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- Procediendo con el estudio de la acción personal de otorgamiento de escritura intentada por ***.

El artículo 1716 del Código Civil del Estado señala:

“Artículo 1716.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”.

Ahora bien, la acción de otorgamiento de escrituras es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a conferir un contrato que aunque existente, adolece del vicio de falta de la forma exigida por la ley.

Es una acción que se concede al interesado a pesar de que el contrato carezca de validez, en el caso el contrato informal de compraventa de inmueble.

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de referencia, los cuales se traducen, en la causa eficiente que les sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal fundatorio de la acción, y el cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades.

Así, por regla general, tratándose del adquirente debe probar la celebración del contrato cuyo cumplimiento se reclama, la satisfacción del precio convenido, y del cedente, vendedor, etcétera, la entrega de la cosa; porque se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de tal manera, que con su acreditamiento la actora demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

Por lo antes mencionado, los elementos constitutivos de la acción de otorgamiento de escrituras son:

- La acreditación de la relación jurídica que da nacimiento a la obligación cuyo cumplimiento se demanda, desde luego por aquellas personas legitimadas para celebrar el acuerdo (consentimiento), objeto y precio;
- Su exigibilidad, y
- El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor (comprador) en el propio acuerdo de voluntades.

A mayor abundamiento, teniendo en cuenta el elemento de la acción de que se viene hablando, consistente en el consentimiento de las partes, este debe ser emitido por

persona legítima, máxime que en el presente caso la accionante sostiene que el contrato lo celebró por conducto del apoderado de las personas físicas propietarias del inmueble objeto de la transacción.

El demandado ***, opuso entre otras excepciones las siguientes:

A).- La de *falta de acción*, que hace consistir en que el actor de este juicio está promoviendo la acción de escrituración de un inmueble propiedad de personas ajenas a la relación contractual base de la acción.

B).- La *derivada de los artículos 2140 y 2141 del Código Civil del Estado*.

C).- La de *falta de legitimación pasiva del demandado de esta causa*.

Al respecto resulta pertinente transcribir los preceptos legales que tienen relación con las excepciones opuestas.

“Artículo 1675.- *Para la existencia del contrato se requiere:*

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

“Artículo 1681.- *El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado”.*

“Artículo 1682.- *Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley”.*

“Artículo 1683.- *Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.*

Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató”.

“Artículo 1684.- *El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:*

I. *Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos; y*

II. *El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”.*

“Artículo 2140.- *Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad”.*

“Artículo 2426.- *En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga*

“Artículo 2426.- *En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.*

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen”.

De conformidad con los numerales antes invocados, el consentimiento resulta ser un requisito de existencia en el contrato, siendo que se puede comparecer por sí mismo o por medio de otro legalmente autorizado por él o por la ley, siendo nulos los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea legítimo representante, a no ser que sea ratificado por aquel a cuyo nombre se contrató.

Por otro lado, la parte actora tanto en su escrito inicial de demanda como en los documentos anexos se obtiene que el actor***, sostiene que al celebrar el acuerdo de voluntades lo hizo con ***, en su carácter de apoderado de su madre de nombre ***.

Por lo anterior, atendiendo al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser un hecho afirmativo le corresponde al actor acreditar dicha circunstancia.

Ahora bien, del contrato de compraventa fundatorio de la acción, en la declaración relativa al título de propiedad el vendedor declaró que el inmueble está a nombre de sus señores padres, *** del cual tiene poder notarial por parte de su madre para poder enajenar dicho inmueble y por otra parte su señor padre el otro dueño ha fallecido y una vez que tramite el juicio sucesorio se comprometió a cumplir con dicho contrato.

Por otro lado, en las cláusulas se estableció que el vendedor entregó en ese acto sin reserva alguna, libre de todo gravamen, afectación y/o limitación de dominio, la propiedad, uso y disfrute, al corriente en el pago de todas sus obligaciones fiscales del inmueble y del terreno sobre el cual está construido, en favor del comprador, comprendiendo dicha enajenación todos los usos, servidumbres, accesiones, permisos, construcciones y todo lo demás que de hecho y por derecho le corresponda al inmueble y el terreno sobre el cual está construido, estando de acuerdo en que la compraventa se realizó bajo la modalidad denominada “ad-corpus”, por lo que ninguna variación en las medidas daría pie a cambios en el precio de compraventa *-primera-*; asignándoles un precio de ciento veinticinco mil pesos *-segunda-*; y, los cuales deberán ser cubiertos cincuenta y cinco mil pesos a la firma de dicho contrato, setenta mil pesos a la fecha en que concluyera el juicio sucesorio y se lleven a cabo las escrituras correspondientes *-tercera-*.

El cual se robusteció con la **ratificación de contenido y firma**, a cargo de ***, desahogada en audiencia celebrada el cuatro de octubre de dos mil veintiuno *-fojas cuarenta a cuarenta y cuatro-*, de la cual se advierte que el ratificante reconoció el contenido de dicho documento con la única salvedad de que no está a nombre de su padre, así mismo, reconoció la firma que aparece al final del mismo y de manera específica la que se encuentra en el espacio relativo al vendedor.

Probanzas con valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 343 y 348 del Código Procesal de la Materia, al provenir de las partes y haber sido practicada en objetos que no requieren conocimientos especiales o científicos.

Además, existe la prueba **confesional**, a cargo del demandado *******, desahogada en audiencia celebrada el cuatro de octubre del año en curso *-fojas cuarenta a cuarenta y cuatro-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-foja treinta y siete-*, con valor en términos del numeral 337 del ordenamiento legal antes invocado, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimientos y sin coacción ni violencia y de hecho propio y concerniente al negocio, del cual se advierte que el absolvente manifestó que **sí es cierto**, a lo subsecuente:

- Que conoce a ******* y que el treinta de diciembre de dos mil diecinueve, a la firma del contrato de compraventa del bien inmueble materia del presente asunto *******, le entregó la cantidad de cincuenta y cinco mil pesos *-posiciones primera y séptima-*.

Consta, la **testimonial** a cargo de **Elvia Reyes Gámez**, desahogada en audiencia celebrada el cuatro de octubre de dos mil veintiuno *-fojas cuarenta a cuarenta y cuatro-*, la cual carece de valor probatorio de conformidad con el numeral 349 del Código Procesal Civil, debido a que se omitió formularle alguna pregunta relativa al supuesto poder con el que contaba el demandado en relación a *******.

Además, dicha ateste señaló que se realizaron dos pagos en adición al estipulado en el contrato basal, siendo el primero de ellos por cuarenta mil pesos, el veintiocho de enero de dos mil veintiuno y el segundo por treinta mil pesos, el diez de junio del mismo año, lo cual sabe porque estaba presente *-pregunta segunda-*, situación que se contradice con lo señalado por el actor en su escrito inicial

de demanda, ya que este manifiesta que se realizaron dichos pagos en el año dos mil veinte *-hechos cuatro y cinco-*.

Como consecuencia, ni siquiera se acredita que el actor haya dado cabal cumplimiento con el pago total al cual se obligó en el contrato basal, siendo este uno de los requisitos necesarios para el ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura.

Sirve como apoyo jurídico la anterior consideración la Jurisprudencia, de la época: Novena Época, número Registro: 191273, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: III.2o.C. J/8, Página: 598, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“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”.*

Aunado a lo anterior, existe la prueba **confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia celebrada el cuatro de octubre de dos mil veintiuno *-fojas cuarenta a cuarenta y cuatro-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-fojas treinta y ocho y treinta y nueve-*, con valor en términos del numeral 337 del ordenamiento legal antes invocado, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimientos y sin coacción ni violencia y de hecho propio y concerniente al negocio, del cual se advierte que el absolvente manifestó entre otras posiciones que **sí es cierto**, que de antemano a la firma de dicho contrato sabía que el inmueble objeto del presente negocio era propiedad de ***, quien agregó que él le mostró un poder

que le daba facultad para venderlo a nombre de ***, sin recordar exactamente el nombre *–posición sexta–*.

Además de lo anterior, existe la **documental pública**, consistente en el volante número 158733, de fecha once de junio de dos mil veintiuno, expedido por la licenciada María Teresa Cruz Monreal, Jefa del Departamento de Embargos, el cual obra a foja veintiocho del sumario, con valor pleno de conformidad con el artículo 341 del Código Procesal Civil, del cual se advierte que existe un registro de un bien inmueble a nombre de ***, ubicado en el lote *** manzana ***, ***, inscrito bajo el registro ***, del libro ***, de la ***, con folio real ***.

Por otro lado, tampoco se probó en autos que la parte demandada en forma alguna hubiere emitido su consentimiento expreso o tácito tendiente a ratificar ese acto de compraventa efectuado en su nombre por la señora ***, para que así surtiere efectos jurídicos en forma retroactiva el acto realizado por éste último.

Es por lo anterior, que resultan procedentes las excepciones de **falta de acción**, la **derivada de los artículos 2140 y 2141 del Código Civil del Estado**; y, la de **falta de legitimación pasiva del demandado de esta causa**, opuestas por la parte demandada, en el sentido de que en forma alguna se acreditó la personalidad de quien suscribió el contrato basal, como apoderado de ***, por lo que se declara que el mismo carece de legitimación pasiva en la causa para ser considerado parte demandada, siendo improcedente condenarlo a prestación alguna.

Sostiene la anterior consideración la jurisprudencia número 1ª./J. 7/2007, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro ius 172566, consultable en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XXV, mayo de 2007, página 251, al tenor del siguiente rubro y texto:

“CONTRATOS. SE AFECTAN DE NULIDAD RELATIVA CUANDO SON CELEBRADOS POR FALSO REPRESENTANTE O

TRASPASANDO LOS LÍMITES DEL PODER CONFERIDO, SIN QUE SE RATIFIQUE POR EL MANDANTE. Los actos celebrados en nombre de otra persona, cuando exceden los límites del poder conferido, sin haber sido ratificados por parte del representado o por su mandante, están afectados de nulidad relativa. La anterior conclusión deriva de la interpretación armónica de los artículos 2225, 2226 y 2227 del Código Civil para el Distrito Federal, que establecen, respectivamente, que la ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto puede dar lugar a la nulidad absoluta o a la nulidad relativa del mismo; que las características que debe reunir la nulidad absoluta es que no desaparece por confirmación ni por prescripción y que puede hacerse valer por todo aquel que tenga interés que el acto no produzca efectos; y, que la nulidad relativa se caracteriza por no reunir todos los datos que distinguen a la nulidad absoluta. Por tanto, el acto celebrado ya sea por el representante o el mandatario extralimitando sus facultades, o sin ser legítimo representante, y sin que dicho acto hubiere sido ratificado por el mandante, está afectado de nulidad relativa, pues aun cuando pudiera estimarse que adolece de ausencia o falta total del consentimiento, como elemento esencial o de existencia del contrato celebrado con el tercero, esta ausencia es susceptible de convalidarse por ratificación, por disposición expresa de los artículos 1802 y 2583 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales, como quedó asentado en párrafos precedentes, establecen, el primero de ellos, que los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a menos que los ratifique la persona a cuyo nombre fueron celebrados; y el segundo, que los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos con relación al mandante, si no lo ratifica tácita o expresamente. Esta ratificación constituye la manifestación de voluntad del mandante de aceptar los efectos del negocio realizado por quien dijo ser su representante y lo perfecciona, porque cuando el representante realiza actos más allá de los que le fueron autorizados, no se compromete la responsabilidad del mandante ni puede obligarlo a su cumplimiento; y es sólo con la ratificación que este último haga del negocio jurídico celebrado en su nombre y representación, que los efectos jurídicos realizados por el mandatario recaerían directa y retroactivamente en él”.

En ese tenor, si ***, ostento carácter de apoderado de diversa persona sin acreditarlo y sin que la persona a cuyo nombre contrato hubiere ratificado los actos de compraventa; lo anterior tiene como consecuencia que ***

detenta el carácter de obligado por sí para cumplir con la obligación contractual asumida.

VI.- En ese orden de ideas, se declara que procedió la vía única civil.

En ella el actor ***, no acreditó su acción, mientras que el demandado ***, acreditó sus excepciones de **falta de acción, la derivada de los artículos 2140 y 2141 del Código Civil del Estado;** y, la de **falta de legitimación pasiva del demandado de esta causa.**

Se absuelve al demandado ***, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al actor *** a pagar a la parte demandada *** los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, al considerársele parte perdedora, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrita Juez es competente para conocer de este asunto.

Segundo.- Se declara que procedió la vía única civil.

Tercero.- En ella el actor ***, no acreditó su acción, mientras que el demandado ***, acreditó sus excepciones de **falta de acción, la derivada de los artículos 2140 y 2141 del Código Civil del Estado;** y, la de **falta de legitimación pasiva del demandado de esta causa.**

Cuarto.- Se absuelve al demandado ***, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Quinto.- Se condena al actor *** a pagar a la parte demandada *** los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, al considerársele parte perdedora, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia

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.

Séptimo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **licenciado Honorio Herrera Robles,** asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Carmen Patricia Anaya Rodríguez,** que autoriza.- Doy Fe.

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL
LIC. MARTHA RANGEL RENDÓN

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. CARMEN PATRICIA ANAYA RODRÍGUEZ

Se publica en Lista de Acuerdos en fecha ***.-
Conste.- **licenciada Carmen Patricia Anaya Rodríguez.**

L'ALPR

La **Licenciada Carmen Patricia Anaya Rodríguez,** Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0290/2021, dictada en fecha once de octubre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de trece fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley 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 datos de las partes, así como de las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-