

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a \*\*\*.

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente \*\*\*, relativo al Juicio que en la vía **única civil** en ejercicio de la acción de **otorgamiento de escritura**, promueve \*\*\* en contra de \*\*\*, y, 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, dispone:

*"Artículo 82.- Las sentencia deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

*Quando 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 del presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 del Código Adjetivo Civil, toda vez que en el caso, la parte demandante se sometió ante ésta autoridad al entablar la demanda, de lo que deriva la competencia del suscrito juez.

**III.-** Que la Vía Única Civil resulta procedente toda vez que la acción ejercitada por la actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título décimo primero del Código Procesal en la materia, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

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

**"A).-** Para que mediante sentencia judicial firme que se dicte en éste juicio, se condene a la demandada, al otorgamiento ante fedatario público (Notario Público) de la

*escritura pública que eleve a ese rango, en favor de la suscrita, el contrato privado de compraventa, de fecha quince de diciembre del año dos mil catorce, que celebramos la suscrita en mi carácter de "Compradora" y la señora \*\*\*, en su carácter de "Vendedora", en relación con el siguiente bien inmueble:*

*\*\*\**

**B).**- *Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a la demandada, a pagar las cantidades que resulten a su cargo, por concepto de impuestos o derechos, conforme a las leyes fiscales, con motivo de la compraventa que celebró con la suscrita, en relación con el bien inmueble materia del contrato base de la acción, cuya formalidad ahora se busca.*

**C).**- *Para que mediante sentencia judicial firme, se ordene al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, a realizar el traslado de dominio que resulte necesario para que el Fedatario Público que tire la escritura pública que eleve a ese rango el contrato privado de compraventa base de la acción, pueda operar sin ningún problema jurídico, la inscripción de la escritura pública que ha de elaborarse.*

**D).**- *Para que mediante sentencia firme, se ordene al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, la inscripción de la escritura pública que eleve a ese rango, el contrato privado de compraventa base de la acción.*

**E).**- *Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a la demandada, a pagar a la suscrita los gastos y costas que tenga que erogar con motivo de la tramitación de éste juicio, cuenta habida que me veo obligada a incoar la presente demanda en su contra".*

Los hechos señalados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tienen por reproducidos en obvio de espacio y tiempo, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de

conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por otra parte, la demandada \*\*\*, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que mediante proveído de fecha uno de septiembre de dos mil veintiuno -foja veintidós-, se le acusó la correspondiente rebeldía.

En esos términos queda fijada la litis del presente juicio, correspondiéndole a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 235 del Código Procesal Civil.

**V.-** En el presente caso, la parte actora \*\*\*, demanda la formalización del contrato privado de compraventa de un inmueble, es decir, que se protocolice en escritura pública la venta del mismo, el cual celebró con la parte demandada \*\*\* (acción proforma). Sostiene que cubrió el precio pactado por la operación y que a este momento, su contraparte ha sido omisa en formalizar la venta como lo prevé la Ley.

Conforme al artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que:

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

Por otro lado, 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 contrato; pero si la voluntad de las partes para celebrar consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”.*

A su vez, el artículo 2188 del mismo ordenamiento, textualmente dispone:

**“Artículo 2188.-** *La venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública”.*

La parte actora se encuentra legitimado para demandar en la presente vía y forma, ya que en modo alguno, la Ley privilegia el ejercicio de la acción proforma a ambas partes contratantes, pues señala de manera genérica que cualquiera de ellas podrá exigir que se dé al contrato la forma legal; por tanto, si la ley no hace diferencia ni limita el ejercicio de la acción a alguna de las partes, no hay razón para hacerlo, lo cual es acorde con el principio de derecho que indica que donde la ley no distingue, no le es dable al juzgador hacerlo.

Sirve de apoyo a lo anterior, por su argumento rector, la tesis I.9°.C153 C, emitida por Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de registro 168398, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, pagina 965, del mes de diciembre de 2008, al tenor del siguiente rubro y texto:

**“ACCIÓN PROFORMA. CUALQUIERA DE LAS PARTES EN EL CONTRATO SE ENCUENTRA LEGITIMADA PARA HACERLA VALER.**

*En términos de lo dispuesto por el artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal, cualquiera de las partes en un contrato de compraventa, vendedor o comprador, puede ejercitar la acción de otorgamiento y firma de contrato o acción proforma, ya que en modo alguno privilegia su ejercicio a alguna de ellas, pues señala de manera genérica que cualquiera de las partes podrá exigir que se dé al contrato la forma legal; por tanto, si la ley no hace diferencia ni limita el ejercicio de la acción a alguna de las partes, no hay razón para hacerlo, lo cual es acorde con el principio de derecho que indica que donde la ley no distingue, no le es dable al juzgador hacerlo”.*

Para la procedencia de la acción proforma deben acreditarse los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, el objeto, que el precio pactado sea cierto y en dinero, que conste en instrumento privado.

Sirve de apoyo por su argumento rector, la tesis XVII.26 C, con número de registro 172112, Novena Época, emitida por el a Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, de fecha julio de 2007, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XXVI, pagina 2446, bajo el siguiente rubro y texto:

**“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMRAVENTA).** *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”.*

Corresponde a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En el caso, para acreditar su acción, la actora ofreció los siguientes elementos de prueba:

La **documental privada**, consistente en el contrato privado de compraventa, de fecha quince de diciembre de dos mil catorce, que obra a fojas siete y ocho de los autos, con valor pleno términos de los artículos 285 y 343 del Código Procesal de la Materia, con el cual se acredita que la

compradora resulta ser \*\*\*, mientras que la vendedora, lo es \*\*\*, que el objeto de dicho acto, lo fue el \*\*\*

Habiéndose estipulado como precio de dicho inmueble la cantidad de cien mil pesos cero centavos moneda nacional, los cuales fueron entregados en ese momento a la parte vendedora, dándose por pagada del mismo, sin reserva alguna, que en ese acto fue entregado el inmueble a la compradora, y, que se obligó la vendedora a escriturar a la compradora el bien inmueble referido sin previo requerimiento alguno *-cláusulas primera, cuarta, quinta, y sexta-*.

Documental, que se encuentra robustecida con la **ratificación de contenido y firma**, a cargo de \*\*\*, desahogada en audiencia celebrada el veintisiete de octubre de dos mil veintiuno *-fojas treinta y ocho y treinta y nueve-*, valorada de conformidad con el artículo 348 del Código Procesal Civil, al haber sido practicada en objetos que no requieren conocimientos especiales o científicos, de la cual se advierte que la parte demandada reconoció el contenido y firma de dicho documento.

Además, de que obra la **confesional**, a cargo de dicha persona, desahogada en la audiencia señalada en el párrafo que antecede, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-fojas treinta y seis y treinta y siete-*, con valor pleno en términos del numeral 337 del mencionado ordenamiento legal, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, de hecho propio y concerniente al negocio, obteniendo de la misma que la absolvente reconoció la celebración del contrato base de la acción, sus términos y condiciones, así como que le fue cubierto el pago relativo a la compraventa y que ha omitido la formalización en escritura pública.

Finalmente, ofertó la **instrumental de actuaciones y presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, las que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, que satisfacen los intereses de la accionante, a fin de acreditar que las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble descrito en autos, que la actora cubrió el precio pactado por dicha operación y que a la fecha la parte demandada ha omitido formalizarlo en escritura pública.

Sirve además como apoyo jurídico los siguientes criterios:

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”.*

Tesis VI.2o.C.649, registro 168172, emitida por Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en materia civil, Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, de enero del 2009, página 2673, al tenor del siguiente rubro y texto:

**“CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DE LA ACTORA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública son tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, **la actora sólo está obligado a demostrar aquéllos** y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos”.

Bajo esa tesitura, al estar probados los hechos en que se funda la acción, y al actualizarse las hipótesis normativas a que se hizo referencia, como son el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en relación al 1716, 2119 y 2188 del Código Civil del Estado, que establecen la posibilidad de que el perjudicado por la falta de título de un acto jurídico, lo puede reclamar, como sucede tratándose de una compraventa del inmueble, que debe constar en escritura pública, lo que hace procedente la acción incoada por la actora.

**VI.-** En ese tenor, se declara que procedió la Vía Única Civil y en ella la parte actora \*\*\*, acreditó su acción, en tanto que la demandada \*\*\*, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

En consecuencia, se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre \*\*\* con \*\*\*, en fecha quince de diciembre de dos mil catorce, que



tuvo como su origen el acto traslativos de dominio respecto del inmueble motivo del presente negocio.

Por ende, se condena a \*\*\*, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de \*\*\*, tocante al siguiente bien inmueble:

\*\*\*

Bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se determine, con fundamento en el artículo 416 fracción III el Código de Procedimientos Civiles del Estado, este Juzgador la otorgará en su rebeldía.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil vigente en el Estado, se condena a la demandada \*\*\*, al pago de los derechos e impuestos que como enajenantes tienen obligación de cubrir.

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de una resolución mediante la cual se traslada el dominio de un bien inmueble, gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la demandada \*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio a favor de la parte actora \*\*\*, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

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

**Primero.-** Se declara procedente la Vía Única Civil.

**Segundo.-** Se declara que en ella la parte actora \*\*\*, acreditó su acción, en tanto que la demandada \*\*\*, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

**Tercero.-** En consecuencia, se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre \*\*\* con \*\*\*, en fecha quince de diciembre de dos mil catorce, que tuvo como su origen el acto traslativos de dominio respecto del inmueble motivo del presente negocio.

**Cuarto.-** Se condena a \*\*\*, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de \*\*\*, tocante al siguiente bien inmueble:

\*\*\*

Bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se determine, con fundamento en el artículo 416 fracción III el Código de Procedimientos Civiles del Estado, este Juzgador la otorgará en su rebeldía.

**Quinto.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil vigente en el Estado, se condena a la demandada \*\*\*, al pago de los derechos e impuestos que como enajenantes tienen obligación de cubrir.

**Sexto.-** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de una resolución mediante la cual se traslada el dominio de un bien inmueble, gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

**Séptimo.-** Se condena a la demandada \*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio a favor

de la parte actora \*\*\*, concepto que será regulado 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.

**A S Í**, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, con quien actúa y autoriza.- DOY FE.

JUEZ TERCERO CIVIL  
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS  
LIC. PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS

La Secretaria de Acuerdos licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha \*\*\*. - Conste.-

L'ALPR

La **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, 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 0384/2021, dictada en fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de catorce 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, del inmueble objeto del presente negocio 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.-