

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número *** que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura, promovió *** en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de 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, dispone:

“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 pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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 el presente juicio atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Procesal de la materia, lo anterior en virtud de que la parte actora compareció ante ésta autoridad a entablar su demanda y el demandado por contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía Única Civil resulta **procedente**, toda vez que el ejercicio de la acción incoada por la parte actora no se encuentra sujeta a ninguno de los procedimientos especiales previstos por el título décimo primero de nuestro Código Procesal de la materia, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

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

“A) Para que por sentencia judicial firme que se dicte en este juicio plenario se condene a la demandada el otorgamiento ante fedatario público (Notario Público), de la escritura pública que eleve a ese rango a favor del suscrito el contrato privado de compraventa que realice **en fecha 25 de marzo del año 1994** con mi ahora demandado en su carácter de vendedor respecto del siguiente bien inmueble:

*Predio ubicado en ***, con una superficie de 60.36 metros cuadrados. De superficie con porcentaje 0.78125 de indiviso, con las siguientes medidas y colindancias*

*Dicho inmueble tiene la inscripción ***.*

B). Para que mediante sentencia judicial firme se condene al demandado 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 celebros con el suscrito en relación con la (sic) bien inmueble materia del contrato base de la acción cuya formalidad ahora se busca.

C).- Para que por sentencia firme se condene al demandado a pagar las cancelaciones de hipotecas que existen en el predio descrito anteriormente.

D).- Por el pago de gastos, costas y honorarios profesionales que el presente juicio origine, cuenta habida que me veo obligado a incoar la presente demanda en su contra”.

Por su parte, el demandado ***, mediante escrito presentado el nueve de agosto de dos mil veintiuno –fojas treinta y nueve y cuarenta-, dio contestación a la demanda instaurada en su contra afirmando que efectivamente, le asiste derecho a la parte actora para

reclamar algunas de las prestaciones que pretende, sin embargo, otras de ellas resultan ser improcedentes - *gastos, costas y honorarios*-, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **plus petitio**, así como todas y cada una de aquellas que se desprendan de la narrativa del escrito inicial de demanda.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en el escrito inicial de demanda como en su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, 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.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 de nuestro Código Adjetivo Civil.

V.- Enseguida, se procede con el estudio de la acción de otorgamiento de escritura deducida por ***, en contra de ***.

Cabe decir, que en el presente caso, el actor demanda la formalización en escritura pública de un contrato privado de compraventa de inmueble -*acción proforma*-, esto bajo el argumento de que cubrió el precio pactado por la operación y a este momento no se ha formalizado la venta del inmueble en escritura pública.

En ese sentido, el 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 su parte, resulta necesario invocar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, siendo estos los siguientes:

“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 celebrar consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal”.

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

Advirtiéndose de lo anterior, que la parte actora ciertamente se encuentra legitimada para demandar en la presente vía y forma, pues en modo alguno privilegia su ejercicio a alguna de ellas, al señalarse de manera genérica que cualquiera de las partes puede 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”.

Ahora bien, para la procedencia de la acción proforma, deben acreditarse los elementos constitutivos de

la operación de compraventa, entre otros, el objeto, que el precio pactado sea cierto y en dinero, siendo en este caso un contrato privado celebrado de manera escrita.

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.”*

En ese tenor y, a fin de demostrar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofertó como medios de convicción de su parte los siguientes:

En primer lugar y, si bien es cierto, la parte actora omitió ofrecer como medio probatorio de su parte el contrato de compraventa que obra en autos –foja cinco-, al haberlo anexado a su escrito inicial de demanda, era explícita su voluntad de que el mismo sea tomado en cuenta por ésta autoridad, lo que encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de Registro 168932, emitida por los Tribunales

Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Tesis: IV.2o.C.81 C, página 1260, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

"DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- *El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)".*

Ahora bien, dicha **documental privada** corresponde al **contrato de compraventa** celebrado el día veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y cuatro entre el demandado *** como vendedor y el actor *** con el carácter de comprador -foja cinco-, lo anterior respecto de departamento ***, que se localiza en *** -cláusula primera-, habiéndose pactado como precio de la operación la

cantidad de veinticinco mil pesos cero centavos moneda nacional mediante un único pago que habría de hacer el comprador de contado al momento de la celebración del contrato *-cláusula segunda-*, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al provenir de las partes y haber quedado debidamente robustecida con la **ratificación de contenido y firma** a cargo de ***, valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 348 del ordenamiento legal en cita y desahogada en audiencia del veintiuno de octubre de dos mil veintiuno *-fojas de la cincuenta a la cincuenta y tres-*, en donde al no haber comparecido ni haber justificado la causa legal de su inasistencia el demandado, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y se le tuvo por ratificando tanto el contenido como la firma del documento antes mencionado.

Así mismo, existe la **confesional**, a cargo ***, desahogada en audiencia del veintiuno de octubre de dos mil veintiuno *-fojas de la cincuenta a la cincuenta y tres-*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora *-foja cuarenta y ocho-*, probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 339 de nuestro Código Procesal Civil y de la cual se desprende, que se le declaró confeso fictamente al absolvente respecto de:

. Que conoce al actor ***, quien desde hace veintisiete años cuenta con la posesión real y material del predio ubicado en *** *-posiciones primera y segunda-*.

. Que en fecha veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, dicha persona le entregó la cantidad de veinticinco mil pesos, ello como pago de la compraventa cuyo objeto lo fue el predio antes mencionado *-posiciones tercera y cuarta-*.

. Que dicho predio estaba libre de gravamen, pero había dos acreedores, *** y ***, siendo que actualmente, para con el segundo de los mencionados, su adeudo ya se encuentra liquidado *-posiciones quinta, sexta y séptima-*.

. Que sin perjuicio de todo lo anterior, ha omitido escriturar a favor del actor el multicitado predio *-posición octava-*.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia al accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, con número de registro 241577, emitida por la Tercera Sala, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA.- *La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no*

comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

Lo anterior, se encuentra adminiculado con las **documentales públicas**, de pleno valor probatorio en términos del artículo 341 de nuestro Código Adjetivo Civil, consistentes en lo siguiente:

- Copia certificada de la escritura pública número ***, instrumento que contiene, en lo que interesa, el **contrato de compraventa** celebrado entre *** como vendedor y *** en calidad de comprador, respecto del departamento número ***, sujeto al régimen de propiedad en condominio vertical de uso habitacional ubicado en ***, al cual le corresponde el cajón de estacionamiento número ***, con jaula de tendedero y lavadero número ***, y porcentaje de indiviso de cero punto setenta y ocho mil ciento veinticinco de los bienes comunes al condominio, con una superficie de sesenta metros treinta y seis decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***, siendo que dicho inmueble pasó en propiedad a la parte compradora con todas sus mejoras, servidumbres activas y pasivas, con todo en cuanto si tiene y por derecho le corresponde y con el gravamen al que se refiere la **cesión parcial de deuda y sustitución de deudor hipotecario** en virtud de la cual, *** y ***, como deudores sustitutos, reconocieron deber y se obligaron a pagar a *** el crédito otorgado al ***, en los

términos y condiciones contratados por éste, liberando al *** del adeudo parcial que en dicho acto se sustituyó y, celebrándose para tal efecto, un **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria** con el ***, mediante el cual se le otorgó un crédito a ***, quedando nuevamente gravado como garantía de pago del mismo el inmueble objeto del presente negocio, instrumento que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número *** *-fojas de la diez a la veintisiete-*.

- **Certificado de libertad o existencia de gravámenes** expedido el día once de octubre de dos mil diecinueve por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes, respecto del inmueble identificado con el folio real ***, clave catastral ***, correspondiente al régimen de propiedad en condominio denominado ***, módulo en ***, con sesenta punto treinta y seis metros cuadrados de superficie y con cero punto setenta y ocho mil ciento veinticinco por ciento de indiviso, con las siguientes medidas y colindancias: ***; cajón de estacionamiento número ***, con jaula de tendedero y lavadero número *** *-fojas de la siete a la nueve-*, siendo que dicho inmueble a la fecha de la emisión de dicho certificado, se encontraba gravada por dos hipotecas, la primera de ellas a favor de *** y la segunda a favor del *** *-garantías inscritas bajo los números ciento dieciséis y ciento diecisiete, del libro cuatrocientos diecisiete, Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y uno-*.

De igual forma, existe la **documental en vía de informe**, consistente en aquel rendido por el **Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado**, al que en los mismos términos se le reconoce pleno valor probatorio

conforme a lo dispuesto por el artículo 341 de nuestro Código Adjetivo Civil, esto al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se advierte, que una vez realizada la búsqueda en su sistema de base de datos integral se encontró el crédito *** de Cofinanciamiento (50), otorgado a ***, el cual se encuentra con un status de liquidado en fecha treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, con garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en ***, sin que se hubiera localizado registro alguno relacionado con trámites de cancelación de gravamen, por lo que se desconoce si la persona que fungió como acreditado compareció a realizarlos, siendo que para ilustrar la información comunicada, fue anexado un estado de cuenta expedido a nombre del demandado, del que se desprenden múltiples pagos, habiéndose efectuado el primero de ellos en fecha quince de agosto de mil novecientos noventa y dos y el último el día treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y cuatro *-fojas sesenta y sesenta y uno-*.

Existe también la **confesional expresa**, consistente en aquella realizada por *** al dar contestación a la demanda entablada en su contra *-fojas treinta y nueve y cuarenta-*, en donde asevero, que es totalmente cierto lo que la parte actora señala en los hechos números uno y dos de su escrito inicial de demanda, es decir, que desde hace veintisiete años, el actor cuenta con la posesión real y material del inmueble objeto del presente negocio, esto con motivo del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, fecha en la que se le hizo entrega de la cantidad de veinticinco mil pesos, misma fue recibida a su entera satisfacción por lo que le fueron entregadas las llaves de dicho inmueble, sin embargo, contrario a lo que afirma el

accionante, dice que no había podido escriturar el predio porque se había ausentado del país y que actualmente no existe adeudo alguno de la vivienda en mención, afirmaciones que merecen valor probatorio de conformidad con el numeral 338 del Código de Procesal de la materia.

En ese sentido, con las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del ordenamiento legal antes invocado, se satisfacen los intereses de la accionante, quedando debidamente acreditado que entre las partes se celebró un contrato privado de compraventa por escrito y que la parte actora cumplió con las obligaciones a su cargo al haber cubierto el precio pactado por la operación, esto sin que la parte demandada le hubiera otorgado el contrato en la forma debida, es decir, no ha sido formalizado mediante escritura pública.

Sirve de apoyo jurídico a todo lo anterior, los siguientes criterios:

La Jurisprudencia Civil, de la Novena Época, con número Registro 191273, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, 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”.*

La Tesis Civil VI.2o.C.649, de la Novena Época, con número de registro 168172, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, 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 del actor (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, el actor **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, es que resulta **procedente la acción** incoada por la actora y como consecuencia de ello, deviene como **infundada** e **improcedente** la excepción de **plus petitio** opuesta por la demandada, ello toda vez que al proceder la acción

intentada, la parte actora tiene derecho a reclamar las prestaciones que pretende.

VI.- En ese tenor, se declara procedente la Vía Única Civil intentada por la parte actora.

Se declara que en ella, el actor *** acreditó su acción de otorgamiento de escritura -proforma-, en tanto que el demandado *** a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

En ese sentido, se tiene por acreditada la celebración del contrato privado de compraventa de fecha veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, que tuvo lugar entre el demandado *** como parte vendedora y el actor *** en calidad de comprador, acto que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Como consecuencia de ello, se condena al demandado ***, a otorgar la escritura pública respecto del contrato base de la acción, a favor del actor ***, respecto del inmueble ubicado en ***, el cual cuenta con una superficie de sesenta punto treinta y seis metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, siendo que el mismo se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción número ***, con folio real ***.

Lo anterior, bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que para ello se le indique en ejecución de sentencia, este Juzgado lo hará en su rebeldía, con fundamento en el artículo 416 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así mismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil del Estado, se condena al demandado ***, al pago de los derechos e impuestos que como enajenante tiene la obligación de cubrir a favor del actor ***.

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, gírense atentos oficios a los Directores del Instituto Catastral del Estado y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para su conocimiento, inscripciones y efectos legales a que haya lugar.

Por otro lado, en cuanto a las cancelaciones de hipoteca reclamadas por el actor Manuel Isaías Espinosa Hidalgo bajo el inciso C).- de su escrito inicial de demanda, se dejan a salvo sus derechos a efecto de que los haga valer en la vía y forma que corresponda, ello en atención a lo siguiente:

De manera expresa, la ley indica cuál es el procedimiento en el que deben tramitarse las diversas controversias, sin que los particulares tengan permitido adoptar diversas formas de juicio, salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, pues sin estar limitado, el derecho a la tutela jurisdiccional se encuentra restringido por diversas condiciones en pro de garantizar la seguridad jurídica de los justiciables.

En ese sentido, para el caso de que la vía intentada por la parte actora no resulte ser la procedente, el juez de la causa estaría impedido para resolver la acción planteada, de ahí que la procedencia del juicio debe analizarse incluso de manera oficiosa a fin de salvaguardar las garantías de legalidad y seguridad jurídica, lo que encuentra sustento legal en la Jurisprudencia de la Novena Época, número de registro 178665, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXI, Abril de 2005,

Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, Página: 576,
que es del rubro y texto siguiente:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente”.*

En ese sentido, el Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 549.- *El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

Para que el juicio que tenga por objeto del pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los Artículos 1830 y 2785 del Código Civil”.

Ahora bien, de la simple lectura de dicha disposición normativa se advierte que, entre otros supuestos, **la vía especial hipotecaria es la procedente al intentar la cancelación de una hipoteca**, siendo que eso es justamente lo que pretende la parte actora con el reclamo de la prestación que se analiza, ello sin perjuicio de que dicha cancelación se reclame como consecuencia de elevar a escritura pública un contrato privado de compraventa *–para lo cual, la vía única civil sí resulta procedente–*, por lo que específicamente dicha prestación no procede en la vía intentada, debiéndose dejar a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la forma y términos que estime conveniente.

Lo anterior, encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada en materia Civil, de la Décima Época, con número de registro digital 2011830, emitida por la Primera Sala, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 31, Junio de 2016, Tomo I, página 681, Tesis 1a. CLXI/2016 (10a.), cuyo epígrafe y texto son:

“ACCIÓN HIPOTECARIA. PROCEDE CONTRA CUALQUIER CUESTIÓN RELATIVA A LA HIPOTECA, INCLUYENDO LA CANCELACIÓN DEL CONTRATO Y LA EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).- *Del artículo 11 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco deriva que la acción hipotecaria no sólo tiene por*

objeto obtener el pago de la obligación garantizada con la hipoteca, sino también demandar cualquier cuestión relativa a ésta, incluyendo la cancelación del contrato y, por tanto, la extinción del derecho real de hipoteca. No es óbice a lo anterior que el artículo literalmente refiera que la acción hipotecaria se hace valer en contra del poseedor a título de dueño del fundo hipotecado, pues de una interpretación lógica se concluye que en ese aspecto sólo se refiere a la acción hipotecaria de pago del crédito vencido, debido a que las demás prestaciones que pueden reclamarse mediante el ejercicio de esa acción no se reclaman necesariamente al poseedor del inmueble, como puede ser el caso de la cancelación de la hipoteca, ya que es éste quien ordinariamente demanda esa prestación”.

Aunado a lo anterior, en forma alguna se acreditó la fusión que menciona en el hecho tres de la demanda generadora del presente negocio.

Finalmente, toda vez que se determinó procedente la acción intentada por la parte actora, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena al demandado ***, a pagar a favor del actor ***, los gastos y costas – dentro de los cuales se encuentran los honorarios- del juicio, 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, 83,84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía Única Civil intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que el actor *** acreditó su acción de otorgamiento de escritura *-proforma-*, en tanto que el demandado *** a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se tiene por acreditada la celebración del **contrato privado de compraventa** de fecha veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, que tuvo lugar entre el demandado *** como parte vendedora y el actor *** en calidad de comprador, acto que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Quinto.- Se condena al demandado ***, a otorgar la **escritura pública** respecto del contrato base de la acción, a favor del actor ***, respecto del inmueble ubicado en ***, el cual cuenta con una superficie de sesenta punto treinta y seis metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, siendo que el mismo se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción número ***, con folio real ***.

Lo anterior, bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que para ello se le indique en ejecución de sentencia, este Juzgado lo hará en su rebeldía, con fundamento en el artículo 416 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sexto.- Se condena al demandado ***, al pago de los **derechos e impuestos** que como enajenante tiene la obligación de cubrir a favor del actor ***.

Séptimo.- 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, gírense atentos **oficios** a los Directores del **Instituto Catastral del Estado** y del **Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado**, para su conocimiento, inscripciones y efectos legales a que haya lugar.

Octavo.- En cuanto a las **cancelaciones de hipoteca** reclamadas por el actor ******* bajo el inciso C).- de su escrito inicial de demanda, se dejan a salvo sus derechos a efecto de que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Noveno.- Se condena al demandado *******, a pagar a favor del actor *******, los **gastos y costas** - **dentro de los cuales se encuentran los honorarios**- del juicio, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Décimo.- 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.

Décimo primero.- 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 Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.-
Doy Fe.-

**JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA**

La Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha *******.- Conste.-
L'ALPR/ *dads*

La **Licenciada Alejandra Ivethe de la Fuente García**, 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 0617/2021, dictada en fecha primero de diciembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veinticuatro 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 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.-