

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 ***, representada por conducto de su albacea ***, así como a la **Sucesión a Bienes 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 la demandada 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 su propio derecho y en su carácter de albacea de la Sucesión a Bienes de ***,** por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones:**

“A.- Para que sentencia firme se declare que los demandados me transmitieron la propiedad del inmueble a que me refiero en los hechos de esta demanda, mediante contrato de compraventa de fecha dieciséis de mayo del año dos mil catorce.

*B.- Para que por Sentencia Definitiva que se dicte en el presente juicio, **se condene a las demandadas al otorgamiento y firma de escritura pública notarial en que se haga constar el contrato de compraventa de fecha dieciséis de mayo del año dos mil catorce que celebré con las demandadas y que en caso de no hacerlo su Señoría otorgue dicha escritura en rebeldía de las demandadas,** respecto del bien inmueble a que hago referencia en los hechos de esta demanda.*

C.- Para que por Sentencia Definitiva que se dicte en el presente juicio, se condene a las demandadas a cubrir los impuestos que a su parte corresponden y el pago del 50% de los gastos de escrituración y registro, en relación con la escritura pública notarial a que antes me refiero, en términos del artículo 2134 del Código Civil vigente en el Estado.

D.- Para que por Sentencia Definitiva que se dicte en el presente juicio, se condene a las demandadas a entregarme la posesión del inmueble materia del presente juicio, real y materialmente desocupado, con todos sus accesorios y libre de cualquier adeudo de impuesto predial,

energía eléctrica, agua potable o cualesquier otro que se hubiere contratado para el servicio del inmueble.

E.- *Para que por sentencia firme que se dicte en el presente juicio, se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio”.*

Por su parte, *** -albacea definitivo de la Sucesión Intestamentaria a bienes de la demandada *** ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, según se advierte del escrito presentado el día veintinueve de enero de dos mil veinte -*fojas de la ciento cinco a la ciento nueve-*, en donde niega que a la parte actora le asista acción o derecho alguno a fin de reclamar las prestaciones que pretende en virtud de que el contrato de compraventa que afirma el actor existió entre las partes, nunca se celebró, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **falta de acción y derecho**, la de **falsedad**, la de **sine actione agis**, la de **non mutati libelli**, así como todas y cada una de aquellas que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en la 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.

Por su parte, la demandada **Sucesión a Bienes de *****, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazada, tal y como se desprende de la cédula de notificación que obra en autos -*fojas ciento setenta y uno y ciento setenta y dos-*, por lo que mediante auto del treinta y uno de marzo

de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo *–foja ciento ochenta–*.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada 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 *** **por su propio derecho y en su carácter de albacea de la Sucesión a Bienes 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 contrato; 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, página 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 (COMPRAVENTA). *La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría 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:

Obran dentro del sumario 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 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y uno, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***, relativa a al **contrato de compraventa** celebrada entre *** como vendedora; y, el demandado *** en calidad de comprador, lo anterior respecto del lote ***, inmueble que cuenta con una superficie de doscientos sesenta metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos: ***, predio que fue

adquirido por la parte vendedora con mayor extensión
-foja ocho-.

- Legajo de copias certificadas de todo lo actuado dentro del expediente número *** del índice del Juzgado Primero Familiar en el Estado, relativo a la **Sucesión Testamentaria a bienes de ***** -fojas de la *doscientos cincuenta y siete a la setecientos cincuenta y tres-*, probanza de la que se advierte, en lo que interesa, que compareció *** a denunciar la Sucesión Testamentaria a bienes de ***, ello mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes el día catorce de mayo de dos mil trece, señalando que en vida el *de cujus* otorgó Testamento Público Abierto mediante la escritura pública número ***, anexando a su escrito el certificado de existencia de testamento correspondiente así como el acta de defunción respectiva y una copia del testamento otorgado del cual se desprende, que nombró como única y universal heredera de todos sus bienes, acciones y derechos, así como albacea a *** -fojas de la *doscientos cincuenta y ocho a la doscientos sesenta y siete-*, siendo que mediante proveído del veintitrés de mayo de dos mil trece, fue admitida a trámite la denuncia presentada y se reconoció como heredera de la sucesión a *** en la forma y términos instituidos por el testador, siendo que de igual forma se le reconoció como albacea definitiva, a quien se le tuvo por discernida del cargo en vista de la aceptación y protesta que del mismo hizo -foja *doscientos sesenta y ocho-*, quien en el momento procesal oportuno, mediante escrito presentado el día veintiocho de octubre de dos mil quince, solicitó se le separara de la prosecución de dicho juicio y se remitieran los autos del expediente a la Notaría Pública número nueve de los del Estado, a cargo del licenciado

Jesús Armando Ávila Guel, ello a fin de que se llevara a cabo el tiraje de escrituras correspondiente *-foja setecientos cincuenta y tres-*, peticiones que fueron acordadas de conformidad mediante auto del veintinueve de octubre de dos mil quince *-foja setecientos cincuenta y dos-*.

- **Informe** rendido por el licenciado **Jesús Armando Ávila Guel, Notario Público número nueve de los del Estado**, quien afirmó legalmente y en ejercicio de sus funciones, que en la Notaría a su cargo se tramitó la adjudicación a bienes de *** a favor de ***, en su carácter de albacea y única y universal heredera, precisando que dicha adjudicación fue únicamente respecto del cincuenta por ciento de los derechos que le correspondían al *de cujus* *-foja ciento sesenta y siete-*.

Por otro lado, existe la **documental privada**, consistente en el **contrato de compraventa** celebrado el dieciséis de mayo de dos mil catorce entre *** como vendedora y *** en su carácter de comprador, con la comparecencia de *** y *** en calidad de testigos *-fojas de la cinco a la siete-*, probanza de la que se advierte, en lo que interesa, lo siguiente:

La vendedora afirmó haber adquirido el lote ***, de la manzana ***, del fraccionamiento ***, ubicado en ***, el cual cuenta con una superficie de doscientos sesenta metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, lo anterior por habérselo heredado *** *-primer declaración-*.

Dicho inmueble rústico fue vendido por la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, misma que fue recibida a satisfacción del vendedor al momento de la firma del contrato según consta en el mismo, quedando pendiente únicamente el otorgamiento de escrituras

correspondiente, en el entendido de que el comprador estaba de acuerdo y tenía conocimiento de que el inmueble de referencia formaba parte del juicio sucesorio seguido bajo el expediente número *** del índice del Juzgado Primero Familiar en el Estado, por lo que hasta que el mismo estuviera regularizado, podría escriturarse a su favor, caso en el que los gastos correrían a cargo del comprador, debiendo la vendedora hacerle saber al comprador con quince días de anticipación a fin de que se llevara a cabo el tiraje correspondiente *-cláusulas primera, segunda, terceras, sexta y séptima-*.

Por otro lado, se estableció en el contrato que al momento de la firma del mismo, le fue entregada al comprador la posesión real y material del inmueble objeto de la compraventa, libre y sin adeudo alguno, al corriente en sus pagos de predial *-cláusulas cuarta y quinta-*.

Documental que se valora de conformidad con lo que establece el artículo 343 del Código Procesal de la materia y, que se encuentra adminiculada con las **ratificaciones de contenido y firma**, a cargo de **la Sucesión a bienes de ***, *** y *****, valoradas conforme a lo dispuesto por el artículo 348 del ordenamiento legal en cita, desahogadas durante audiencia celebrada el día veintidós de junio de dos mil veintiuno *-fojas de la doscientos veintidós a la doscientos veintinueve-*, en donde el albacea de la primera no reconoció el contrato base de la acción ni tampoco las firmas que se le atribuyen a la *de cujus*, señalando que las mismas únicamente se parecen, sin embargo, los dos restantes, quienes fungieron como testigos en el contrato de referencia, reconocieron la totalidad del contenido del mismo, así como algunas de las firmas que aparecen plasmadas en él, asegurando que estas provienen de su puño y letra.

Siguiendo lo anterior, existen las **confesionales**, a cargo de las **Sucesiones a bienes de *** y *****, desahogadas en audiencia de fecha veintidós de junio de dos mil veintiuno *–fojas de la doscientos veintidós a la doscientos veintinueve–*, al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por la parte actora *–fojas doscientos dieciséis y doscientos dieciocho, respectivamente–*, probanzas a las que en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado se les concede valor probatorio, al haber sido hechas en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; de hechos propios de sus representadas y concernientes al negocio, de las cuales se advierte, que ******** *–albacea de dichas sucesiones–*, negó todas y cada una de las posiciones que le fueron formuladas por la parte actora.

Ahora bien, contrario a lo manifestado por el albacea de la parte demandada, obra en autos la **pericial en grafoscopia**, consistente en el dictamen rendido por el perito nombrado por la parte actora, **ingeniero ***** y conforme al cuestionario ofertado por la misma así como a su adición realizada por la parte demandada *–fojas de la setecientos sesenta y uno a la setecientos setenta y cinco–*, dictamen del que se advierte lo siguiente:

El perito hizo referencia a los estudios y conocimientos prácticos con los que cuenta en la materia sobre la cual versa la presente probanza, así como las técnicas, investigación y metodología utilizada para emitir sus conclusiones, siendo que en su dictamen ilustra e identifica de manera detallada, las características plasmadas en cada una de las firmas contenidas en el contrato base de la acción así como de aquellas que fueron tomadas como firmas indubitables, estableciendo que

entre ellas existe un porcentaje de similitudes del ochenta por ciento por lo que ve a la demandada ***.

En ese sentido, dando contestación a los cuestionarios formulados por ambas partes, el perito señaló que tuvo a la vista el contrato de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil catorce, teniendo como firma cuestionada la que aparece en dicho documento y que se le atribuye a la demandada, mientras que como firmas auténticas se utilizaron aquellas contenidas dentro del expediente número *** del índice del Juzgado Primero Familiar en el Estado, correspondiente a la Sucesión de ***, concluyendo, que la firma analizada *“La Firma que calza en el **Documento Basal** o sea el contrato de compraventa fechado el **16 de Mayo del 2014** y motivo del presente Juicio, Firma que se atribuye a la C. ***, **SI CORRESPONDE AL PUÑO Y LETRA DE LA C. *** es decir SI ES AUTENTICA**”* con el inmueble materia del presente asunto, descrito tanto en el escrito inicial de demanda como en el contrato base de la acción.

Ahora bien, a fin de valorar dicho dictamen, debe puntualizarse, que el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le concede prudente arbitrio a este Juzgador para justipreciar la prueba pericial, sin que se exija una obligación de hacer constar de manera explícita el análisis de los elementos que precisen en los documentos base del dictamen, pues tratándose de pruebas que versan sobre cuestiones eminentemente técnicas –*como en el presente asunto, al versar sobre cuestiones propias de la grafoscopia*–.

Es evidente, que el suscrito depende, de manera importante, de lo que se concluye en el dictamen respectivo para que esté en aptitud de llevar al cabo, de la mejor manera posible, la valoración correspondiente,

decidiendo de manera prudente el valor que se le ha de conferir a dicha probanza, siempre siguiendo su prudente arbitrio, lo que encuentra sustento jurídico por analogía, en la tesis aislada en materia fiscal número 899, con número de registro Ius 912464, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, consultable en el Apéndice 2000, concretamente en la página 782 del Tomo III, Administrativa, P.R. TCC, correspondiente a la Octava Época, cuyo rubro y texto son los siguientes:

“CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 234, FRACCIÓN II DEL. *La fracción II del artículo 234 del Código Fiscal de la Federación establece: "Art. 234. La valoración de las pruebas se hará de acuerdo con las siguientes disposiciones: ... II. **El valor de las pruebas pericial y testimonial, así como el de las demás pruebas quedarán a la prudente apreciación** de la Sala ...". Este artículo concede prudente arbitrio al juzgador para justipreciar la prueba pericial, es claro que si la Sala responsable, haciendo uso de esa facultad, otorga pleno valor a los dictámenes periciales que obran en autos, tal situación no constituye por sí solo una causa de ilegalidad. Además, de la lectura del referido precepto, se advierte que la norma legal no exige la obligación de hacer constar de manera explícita el análisis de los elementos que precisen en los documentos base del dictamen, ya que tratándose de pruebas que versan sobre cuestiones eminentemente técnicas es evidente que el juzgador depende, de manera importante, de lo que se concluye en el dictamen respectivo, por lo que no sólo se rinde uno sino dos y hasta tres dictámenes periciales, con el objeto de que el juzgador esté en aptitud de llevar al cabo, lo mejor posible, la valoración correspondiente, decidiendo de manera prudente cuál es la valoración que le confiere a dicha probanza. Tampoco es cierto que, para hacer una correcta valoración de la prueba pericial, la Sala Fiscal tenga forzosamente que confrontar los dictámenes rendidos por los peritos de las partes con el del perito tercero y exponer los razonamientos por los que se aceptan unos y se rechazan otros; pues ello equivaldría a exigir que el juzgador contara con los conocimientos técnicos necesarios para realizar un juicio crítico*

acerca de los peritajes, lo cual no es válido legalmente, dado que éste carece de los elementos técnicos y científicos necesarios para tal supuesto.”

En tal sentido, el objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia y consiste en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios en la materia de la que es experto y de los que el juzgador carece, ya que escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio, mismos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia.

Así las cosas, cuando un dictamen es rendido por un perito, cuyo campo de especialización carece de vinculación o proximidad con la materia respecto a la cual el dictamen fue emitido, el mismo carecería de alcance probatorio alguno, pues de lo contrario se caería en el absurdo de otorgarle valor demostrativo a la opinión de una persona cuya experiencia carece de una mínima relación con el campo de conocimientos que el dictamen requiere, sin embargo, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto un determinado perito posee un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional, ello dependiendo del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador.

Consideración que encuentra sustento jurídico en la Tesis aislada en materia penal, identificada como 1a. CCXCIV/2013 (10a.), con número de registro Ius 2004759, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte

de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 1059 del Libro XXV, de fecha Octubre de 2013, Tomo 2, correspondiente a la Décima Época, cuyo título y contenido disponen lo siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. SU ALCANCE PROBATORIO ACORDE A LA PROXIMIDAD ENTRE EL CAMPO DE ESPECIALIZACIÓN DEL PERITO Y LA MATERIA DEL DICTAMEN.

*Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia y consiste en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios en la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio, mismos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Así las cosas, cuando un dictamen sea rendido por un perito, cuyo campo de especialización carezca de vinculación o proximidad con la materia respecto a la cual el dictamen fue emitido, el mismo carecerá de alcance probatorio alguno, pues de lo contrario se caería en el absurdo de otorgarle valor demostrativo a la opinión de una persona cuya experticia carece de una mínima relación con el campo de conocimientos que el dictamen requiere. Sin embargo, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto determinado perito posea un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, **el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional**, pero ello dependerá del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador.”*

Ahora, retomando lo dispuesto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, numeral que como ya se mencionó, prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, pues finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de

de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, siendo él quien debe decidir si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o, en todo caso, si las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, ello siempre basándose en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico -*congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud*-, los cuales deben observarse al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor.

En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obren en autos, lo que encuentra sustento por analogía en su contenido, en la tesis aislada en materia civil identificada como I.7o.C.28 C (10a.), con número de registro Ius 2003122, emitida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 2060, del Libro XVIII, de fecha Marzo de 2013, Tomo 3, correspondiente a la Décima Época, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. LAS OPINIONES EMITIDAS EN LOS DICTÁMENES NO VINCULAN AL JUZGADOR, PUES ES ÉSTE QUIEN DETERMINA SU VALOR. Como el artículo 1301 del Código de Comercio prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial,

la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, porque finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, es decir, es el Juez quien decide si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o si en todo caso, las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, con base en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, los que debe observar al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor. En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obran en autos.”

Atendiendo a lo antes expuesto, en términos de lo dispuesto por el artículo 347 del Código Procesal de la materia y, advirtiéndose que el contenido del dictamen emitido por el perito antes mencionado se encuentra relacionado con los distintos elementos probatorios que obran en autos, es que esta autoridad le concede valor probatorio y, como consecuencia de ello, devienen como **infundadas e improcedentes** las excepciones de **falta de acción y derecho, falsedad** y **sine actione agis** opuestas por la parte demandada, toda vez que de ninguna manera puede considerarse que el documento exhibido por la parte actora como fundatorio de su acción es inexistente o en él se encuentran plasmadas firmas o rúbricas falsificadas, es decir, el mismo no fue dolosamente maquilado, por el contrario, quedó debidamente acreditado que sí existe y que fueron las partes quien lo

celebraron, quienes incluso estamparon de su puño y letra sus firmas en dicho documento.

Lo anterior se robustece con la **testimonial**, a cargo de *****, *** y *****, desahogada en audiencia del veintidós de junio de dos mil veintiuno *-fojas de la doscientos veintidós a la doscientos veintinueve-*, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto por versar sobre hechos susceptibles de ser captados por los sentidos, los cuales los atestes conocen por sí mismos, y de la cual se advierte, que dichos testigos fueron coincidentes al rendir sus declaraciones, tal y como se evidencia a continuación:

El ateste ******* afirmó conocer a la demandada desde el día dieciséis de mayo de dos mil catorce, cuando fueron a ver el lote ubicado en ******* para que lo comprara el actor, inmueble que le fue vendido en ciento cincuenta mil pesos, cantidad que ciertamente fue cubierta al momento del trato, repartida en tres fajos de cien billetes de quinientos pesos cada uno, lo que sabe porque **estaba presente al momento de la compraventa ya que lo invitaron a presenciar el trato y a contar los billetes**, incluso dice haber firmado el contrato base de la acción tanto él como *****, ***** y el actor. Indica, que aun y cuando no sabe sus colindancias, el inmueble tiene diez metros de frente por veintiséis de fondo, pues ahí mismo lo midieron, siendo que una vez que le fue pagado el precio a la vendedora, la señora tomó el dinero y lo metió a una bolsa negra.

Por su parte, el testigo *******, dijo conocer a ambas partes, entre las cuales se celebró el día dieciséis de mayo de dos mil catorce un contrato de compraventa, habiéndolo firmado ******* como vendedora, ******* en calidad de

comprador, *** y ***, fueron tres hojas y su objeto fue el terreno ubicado en ***, habiéndose pactado como precio de la operación la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, misma que fue entregada en tres fajos de cien billetes de quinientos cada uno, lo que sabe porque **estuvo presente al momento de la compraventa** toda vez que el actor lo invitó para contar los billetes. Afirma, que el inmueble de referencia cuenta con una superficie de doscientos sesenta metros cuadrados, diez metros de frente y veintiséis de fondo, cercado de ladrillo rojo, al parecer colinda con calles *** y ***, lo que sabe porque es vecino y conoce el terreno.

Finalmente, el ateste ***, de igual forma indicó conocer a las partes, entre las cuales se celebró un convenio de compraventa el día dieciséis de mayo de dos mil catorce, en virtud del cual, la demandada le vendió al actor el terreno ubicado en ***, habiéndose firmado el contrato correspondiente por cuatro personas, ***, ***, *** y ***, siendo que entre las partes se acordó como precio de la operación la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, la cual fue cubierta en ese mismo momento, lo que sabe porque **estuvo presente al momento del trato**, toda vez que el actor lo invitó porque iba a contar una cantidad fuerte de dinero. Señala, que el objeto de la compraventa fue un terreno de doscientos sesenta metros cuadrados, con un frente de diez metros por veintiséis de fondo, un portón de tres metros de alto por cuatro de ancho aproximadamente, sin saber sus colindancias, pero, dice saber las medidas porque cuando se celebró el contrato las mismas se comentaron.

Luego entonces, 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 Código de Procesal de la materia, se satisfacen los intereses de la accionante, quedando debidamente acreditado que entre las partes se celebró un contrato 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 la demandada”.*

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 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”.

VI.- Enseguida se procede con el análisis de la excepción restante opuesta por *** en su carácter de albacea definitivo de *** en contra del actor ***, siendo esta la de **non mutati libeli**, consistente en que el actor no podía modificar alterar o variar los términos señalados en su escrito inicial de demanda.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, en virtud de que, si bien es cierto, nuestro Código Adjetivo Civil dispone, que toda contienda judicial principiará por una demanda, la cual debe ser contestada por la parte contraria, formándose con esto la litis, sin que la misma pueda variarse con posterioridad, el actor en ningún momento ha intentado modificar la litis planteada en ningún sentido.

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.

VII.- 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 la demandada *** por conducto de su albacea ***, a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió acreditar sus excepciones y defensas, mientras que la Sucesión a Bienes de ***, omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra, ello pese a haber sido debidamente emplazado.

En ese sentido, se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil cuatro, que tuvo lugar entre la demandada *** 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 a la demandada *** por conducto de su albacea ***, así como a la Sucesión a Bienes de ***, 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 doscientos sesenta metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, inmueble que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***.

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 a la demandada *** por conducto de su albacea, así como a la Sucesión a Bienes de ***, 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, se condena a la demandada *** por conducto de su albacea, así como a la Sucesión a Bienes de ***, a desocupación y entrega real y material del inmueble enajenado *-con todos sus accesorios y libre de cualquier adeudo por concepto de impuestos y/o servicios-*, a favor del actor ***.

Lo anterior es así, toda vez que la parte actora reclama el otorgamiento y firma de escritura del contrato privado de compraventa celebrado entre las partes, por lo que de igual forma reclama la entrega física del bien como consecuencia de la compraventa, basándose en el hecho

de que la demandada se abstuvo de hacerle la entrega física, real y material correspondiente.

Cabe decir, que nuestra legislación adjetiva civil regula la acumulación de pretensiones de la siguiente manera:

“Artículo 29.- *Cuando haya varias acciones contra una misma persona respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, deberán intentarse en una sola demanda; por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras.*

No podrán acumularse en la misma demanda las acciones contrarias o contradictorias; ni las posesorias con las de propiedad, ni cuando una depende del resultado de la otra. Tampoco serán acumulables las acciones que por su naturaleza correspondan a jurisdicciones diferentes.

Queda abolida la práctica de deducir subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias”.

De lo anterior se desprende, que la regla general de la acumulación consiste en el ejercicio conjunto de acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, para que todas se substancien procesalmente y se resuelvan en una misma sentencia, a excepción de algunas prohibiciones específicas en cuanto acciones contrarias o contradictorias –*acciones posesorias con las de propiedad, cuando una dependa del resultado de la otra o cuando por su cuantía o naturaleza correspondan a jurisdicciones diferentes-*.

Ahora bien, al tenerse por acreditada la celebración del contrato de referencia, fue acogida la prestación de otorgamiento de escritura, condenándose en ese sentido a la demandada, pretensión que ciertamente resulta ser acumulable con la entrega física, real y material reclamada por la parte actora, esto es así, toda vez que la entrega de la cosa vendida es una consecuencia de la celebración de un contrato de compraventa, ello

conforme a lo dispuesto por el artículo 2154 fracción I del Código Civil del Estado.

Esto aunado, a que las dos pretensiones reúnen el requisito de que se trata del mismo inmueble y tiene su origen en una misma causa, pues el derecho a la entrega del bien fue originado en contrato cuya formalización se pretende y, toda vez que del acervo probatorio que obra en autos no se desprende que se haya hecho la entrega del inmueble a la parte actora, lo procedente es condenar a la demandada a la entrega material del inmueble que la actora reclama con sus frutos y acciones en los términos previstos por la legislación sustantiva civil.

Sirve de apoyo jurídico a todo lo anterior, la Tesis Aislada en materia Civil, de la Sexta Época, con número de registro digital 270794, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen LVIII, Cuarta Parte, página 107, cuyo epígrafe y texto son:

“COMPRAVENTA DE COSA ESPECIFICA. ACCION PARA OBTENER LA ENTREGA MATERIAL DE ESTA.- *Por virtud del contrato de compraventa, que es traslativo de la propiedad, el comprador, aunque no se le haya entregado la cosa, es propietario de ella y por consiguiente tiene, además de las acciones personales que se deriven del contrato, las acciones reales que provienen del derecho de propiedad, y que se dirigen a recuperar una cosa de su propiedad, que por cualquier motivo está otro poseyendo. En el contrato de compraventa, es obligación fundamental del vendedor, la de entregar la cosa vendida, poniéndola en poder y posesión del comprador; si no obstante la existencia de dicho contrato, aquél la retiene y continua poseyéndola, ante la necesidad de dar seguridad a las adquisiciones y de hacer respetar la buena fe, que es inherente al cumplimiento de lo expresamente pactado, se impone reconocer al comprador, interés para deducir las acciones conducentes a obtener el reconocimiento de su*

derecho, y lograr consiguientemente, la entrega material de la cosa adquirida, bien a través de la acción personal, de cumplimiento del contrato de compraventa o de la acción real reivindicatoria, indistintamente, esto último, en razón de que el vendedor está obligado a garantizar la propiedad y posesión del comprador, procurándole el goce pacífico de la cosa y es una violación flagrante a su obligación, no cumplir con ese deber, cuando por cualquier motivo retiene, o conserva en su posesión, la cosa enajenada y por eso, mientras subsiste el contrato de compraventa, subsiste también su obligación de garantizar la propiedad y de dar la posesión a la que dejó de tener derecho, desde que pactó la operación traslativa del dominio. En consecuencia, debe devolver la cosa que conserva así en su poder, cuando pertenece al patrimonio del comprador y propietario”.

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 a la demandada *** por conducto de su albacea ****, así como a la Sucesión a Bienes de ***, a pagar a favor del actor ***, los gastos y costas 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 la demandada *** por conducto de su albacea ****, a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió acreditar sus excepciones y defensas, mientras que la **Sucesión a Bienes de *****,

omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra, ello pese a haber sido debidamente emplazado.

Cuarto.- Se tiene por acreditada la celebración del **contrato de compraventa** de fecha dieciséis de mayo de dos mil cuatro, que tuvo lugar entre la demandada *** 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 a la demandada *** por conducto de su albacea ****, así como a la **Sucesión a Bienes de *****, 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 doscientos sesenta metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, inmueble que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***.

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 a la demandada *** por conducto de su albacea ****, así como a la **Sucesión a Bienes de *****, 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.- Se condena a la demandada *** por conducto de su albacea ***, así como a la **Sucesión a Bienes de *****, a **desocupación y entrega** real y material del inmueble enajenado *-con todos sus accesorios y libre de cualquier adeudo por concepto de impuestos y/o servicios-*, a favor del actor ***.

Noveno.- Se condena a la demandada *** por conducto de su albacea ***, así como a la **Sucesión a Bienes de *****, a pagar a favor del actor ***, los **gastos y costas** 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 Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, con quien actúa, da fe 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/dads

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 1040/2016, dictada en fecha treinta de noviembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de treinta 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.-