



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****

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

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción".

II. El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Adjetivo Civil, toda vez que, en el caso, la parte demandante se sometió ante ésta autoridad al entablar la demanda ante éste juzgador, de lo que deriva la competencia de ésta autoridad.

III. Que la vía única civil resulta procedente, toda vez que la acción ejercitada por la parte 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.- El actor ***** demanda a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a). *Para que mediante sentencia definitiva firme se condene al otorgamiento y firma de escritura pública a favor del suscrito, respecto de la casa marcada con el número ***** .*

b) *Para que como consecuencia de tal declaración se ordene la inscripción de la sentencia ejecutoria dentro del presente juicio en*

el Registro Público de la Propiedad en el Estado e igualmente se ordene el traslado de dominio ante el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes a favor del suscrito.

c) Por el pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.”

V.- La demandada *********, no produjo contestación a la demanda, no obstante que fue emplazada por edictos como consta a fojas de la sesenta y ocho a la setenta y cuatro.

Los hechos expuestos por la parte actora, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaren, pues su transcripción no es un requisito que deba contener la sentencia, conforme el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.

VI. Ahora bien, 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 inmueble que celebró con la 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, se 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 legitimada 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.9º.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”.

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 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 el caso, para acreditar su acción en términos del artículo 235 del Código Adjetivo Civil antes mencionado, el actor ofreció los siguientes elementos de prueba:

Confesional, a cargo de *********, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en virtud de que a la demandada se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, entre las que se encuentran, *que reconoce que en fecha diez de abril del año dos mil dieciocho aproximadamente a las cinco de la tarde en el domicilio ubicado en calle ***** de esta ciudad, celebró por escrito un contrato de compraventa con el articulante; que con motivo del contrato de compraventa referido transmitió al articulante la propiedad y posesión del inmueble ubicado en la calle de la ***** de esta ciudad; que el precio que pactó con el articulante respecto del inmueble materia del contrato de compraventa referido, lo fue ciento ochenta mil pesos; que al momento de la celebración del contrato de compraventa de fecha diez de abril del año dos mil dieciocho recibió por parte del articulante la cantidad de ciento ochenta mil pesos como precio del inmueble materia de dicho acuerdo de voluntades;*



que dentro del contrato de compraventa de fecha diez de abril del año dos mil dieciocho se comprometió a otorgar la escritura pública correspondiente a favor del articulante en cuanto fuera requerida por él; que era propietaria del inmueble referido al haberlo adquirido por compraventa celebrada en escritura privada de fecha dieciséis de octubre de mil novecientos sesenta y seis con el señor ***** ; que al momento de celebrar el contrato de compraventa con el articulante, dada la dificultad de la lectura de la escritura privada referida, los celebrantes plasmaron las colindancias del inmueble correspondiente con algunas variaciones en los nombres de los colindantes; que no obstante lo referido, el inmueble que vendió al articulante es el mismo que se describe tanto en el contrato de compraventa de fecha diez de abril de dos mil dieciocho como en el diverso de dieciséis de octubre de mil novecientos sesenta y seis; que el día catorce de abril del año dos mil diecinueve aproximadamente a las seis de la tarde acudió al domicilio ubicado en ***** de esta ciudad con la finalidad de visitar al articulante; que el catorce de abril de dos mil diecinueve aproximadamente a las seis de la tarde en el domicilio mencionado fue requerida por el articulante para que le otorgara la escritura de propiedad del inmueble materia de la compraventa con él celebrada; que al ser requerida por el articulante para la escritura del citado inmueble se negó a ello, manifestándole que carecía de tiempo y que saldría del país; que el veintiocho de abril de dos mil diecinueve a aproximadamente a las seis de la tarde acudió al domicilio ubicado en la ***** de esta ciudad con la finalidad de visitar al articulante; que fue requerida por el articulante para que otorgara la escritura de propiedad materia de la compraventa; y que se ha abstenido de otorgar la escritura.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, el criterio de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, que señala:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”

La **documental pública**, consistente en la copia certificada del instrumento que consta a foja siete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones, empero, es ilegible.

De la misma manera, ofreció la prueba documental privada, la cual obra a foja seis de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de una documental privada, no obstante, ante la incomparecencia de la demandada al desahogo de la prueba de ratificación, se le tuvo por reconocido el contenido y la firma que aparece en el documento en cuestión; además, a la demandada, se le tuvo por reconocido fictamente, que celebró con el actor el contrato de compraventa en que se funda la acción, ello de conformidad con el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Con el documento que se valora se acredita, que las partes del juicio, en fecha diez de abril de dos mil dieciocho celebraron un contrato de compraventa por medio del cual, la demandada le vendió al actor la casa ubicada en la ***** ; que la cantidad por la que se celebró la compraventa fue por ciento ochenta mil pesos, la cual le fue entregada a la demandada a la firma del contrato de referencia.



Finalmente, ofreció las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, las cuales en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil del Estado, gozan de valor probatorio a favor de su oferente, ello toda vez que de las constancias se desprende que entre las partes se celebró un contrato de compraventa respecto del inmueble objeto del presente negocio, además de que el precio pactado para dicha operación fue cubierto sin que se haya realizado la escrituración correspondiente.

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

“ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado”.

VII. En ese tenor, se declara que procedió la vía única Civil y en ella la parte actora ***** acreditó su acción, en tanto que la parte demandada ***** , no dio contestación a la demanda.

En consecuencia, se tiene acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***** con ***** , en fecha **diez de abril de mil dieciocho**, que tuvo como su origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

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

*Casa marcada con el número ******

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 otorgara en su rebeldía.

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 Registro Público de la Propiedad en el Estado y al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

De igual forma, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la demandada a pagar al actor los gastos y costas del juicio.

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 del Estado, se resuelve:

Primero. Se declara procedente la vía única civil.

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

Tercero. Se tiene acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***** con ***** , en fecha **diez de abril de mil dieciocho**, que tuvo como su origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

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

*Casa marcada con el número ****** 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 otorgara en su rebeldía.

Quinto. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 Registro Público de la Propiedad en el Estado y al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

Sexto. Se condena a la demandada a pagar al actor los gastos y costas del juicio.

Séptimo. 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.

Octavo. Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, 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.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, hace constar que la presente resolución

se publicó con fecha ***** . Conste. L'HHR.

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 **1212/2020**, dictada en fecha **siete de diciembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **seis** 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 suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.