

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **1438/2011** que en la vía **UNICA CIVIL**, en ejercicio de la acción de **otorgamiento de escritura**, promovió ***** en contra de ***** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I.- Dispone el artículo **82** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, que: *“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”.*

II.- La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo dispuesto por el artículo **142** fracción **IV** del Código Adjetivo Civil, que establece que en el ejercicio de las acciones personales es juez competente el del domicilio del demandado y en el presente caso el demandado tiene su domicilio en esta ciudad, de lo que deriva la competencia de la suscrita.

III.- La vía Única Civil se declara procedente toda vez que el ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos por el título décimo primero del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- El actor ***** demandó a ***** por las siguientes prestaciones:

"a) Para que por sentencia definitiva se EL C. ***** ME ESCRITURE EL BIEN INMUEBLE DE MI PROPIEDAD,

b).- Por el pago de daños y perjuicios, lo anterior con fundamento en los artículos 1975 f-I, 1978, 1989, del Código Civil vigente en el Estado, todo esto se dio en razón de MI HERMANO SE HA NEGADO A escriturarme tal y como se probara en el momento procesal oportuno. Y no he podido ejercer los actos de dominio.

c) Por el pago de los intereses legales con fundamento en el artículo 2266 del Código Civil vigente en el Estado correspondiente al 9% anual de la cantidad que se pagó como precio de venta, el cual es de **\$*****0,000.00 (NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M/N), mas lo intereses legales que se generen por la tramitación del presente juicio y que se actualizaran en ejecución de sentencia. Siendo actualmente la cantidad de \$43,200.00 hasta el día 30 de Mayo del presente, ya que él se comprometió con el suscrito a escriturarme desde el 30 de Mayo del 2008.**

d).- Por el pago de los frutos recibidos por dicha propiedad ella que está dada en arrendamiento y que recibe indebidamente mi hermano ***** , **y de la cual me adeuda la cantidad de \$57,500.00 (Cincuenta y siete mil quinientos pesos M.N. 00/100)**

e).- Por el pago de gastos y costas que éste juicio ocasione ya que con fundamento en el artículo 1989 del Código Civil vigente en el Estado, dicho pago será a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación," (Transcripción literal visible a foja dos de los autos).

Basó sus pretensiones en los siguientes puntos de hechos:

"1.- El día 30 de Mayo del año 2008 el suscrito por un motivo económico celebré **contrato de compraventa** con mi hermano el C. ***** , del siguiente bien inmueble: ***** . La escritura referida, se inscribió en el Registro

*Público de la Propiedad, bajo el número *****, con fecha diecinueve de diciembre de dos mil cinco.*

*Lo anterior estando de acuerdo junto con mi padre el señor ***** quien ya falleció, que en el momento que yo resolviera mi asunto económico el haría todas las gestiones necesarias para regresar a mi nombre la propiedad lo anterior tal y como lo demuestro con la Escritura hecha a favor de mi hermano ***** y con el escrito firmado por el mismo cuando se realizó la transacción es decir con fecha 30 de Mayo del 2008. Tal y como lo acredito con el testimonio notarial y la constancia firmada por mi hermano que se acompañan a la presente como **anexo 1 y 2.***

2.- Es el caso que mi padre falleció el 25 de Enero del 2011, razón por la cual, a principios del mes de Febrero del presente año, le solicité a mi hermano *** que se Formalizara en escritura pública y se regresara a mi nombre la propiedad descrita en el número que antecede por lo cual acudimos con la Notaria Pública ***** ya que cuando el padre de ella era titular mi padre y el suscrito por confianza acudimos a dicha notaria.**

3.- Así las cosas el día 26 de Mayo del 2011, ya estando la escritura lista para firma mi hermano se negó ha ello, razón por la cual la notaria me expidió una constancia con la cuál acredito los presentes hechos que se acompaña a la presente como **anexo 3.**

4.- Cabe mencionar que dicha propiedad se encuentra dada en arrendamiento y mi hermano recibe la renta mensual que suman la cantidad de \$11,500 (Once mil quinientos pesos M.N. 00/100) y desde el mes de marzo del presente año no me ha liquidado la misma, la cual me adeuda la cantidad de \$57,500.00 (Cincuenta y siete mil quinientos pesos M.N. 00/100).

*Por lo anterior, es que solicito a su Señoría declare la existencia del evidente incumplimiento por parte de mi hermano ***** en sus obligaciones contenidas en el escrito de fecha*

30 de Mayo del 2008 que así mismo solicito que se condene al ahora demandados al pago de daños y perjuicios, y a todo el contenido de la prestaciones por el incumplimiento en su obligaciones hacia el suscrito a todas luces innegable y es demostrable pecuniariamente la existencia del daño y perjuicio que he sufrido.” (Transcripción literal visible a fojas de la dos a la cuatro de los autos).

Por su parte el demandado *****, emplazado que fue mediante diligencia del veinticuatro de agosto de dos mil veinte, dentro del término que se le concedió para el efecto, dio contestación a la demanda, argumentando en esencia lo siguiente:

“**1.-** Es cierto que celebré con el actor el contrato de compraventa del inmueble que señala, en fecha **30 de mayo del 2008**, en el que aparece ***** como vendedor y el suscrito ***** como comprador de dicho inmueble.

En cuanto a los motivos para la celebración del contrato de compraventa que señala, ni se afirma ni se niega por no ser hecho propio.

Respecto de la constancia que señala, que fue firmada por el suscrito en fecha **30 de mayo del 2008**, carece de valor probatorio, porque no se encuentra establecido el precio del inmueble, ni está limitado a cierto tiempo para celebrar el contrato de compraventa de dicho inmueble, en consecuencia la constancia en cita carece de los requisitos de promesa de venta, a que se refiere el art. 2117 del Código de Comercio del Estado que la letra dice: **“Artículo 2117.- Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo” (SIC)**, por lo tanto desde este momento se me tenga por objetando el contenido y alcance probatorio que pretenda el actor *****, de conformidad con lo establecido por el art. 293 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

2.- Es cierto que mi padre ***** falleció en la fecha que indica.

Lo que no es cierto, es que el actor ***** a principios del mes de **Febrero del año 2011**, me haya solicitado la formalización en escritura pública del inmueble ubicado en calle ***** , ya que siempre se ha abstenido de ofrecerme alguna cantidad de dinero por dicho inmueble, para tener algún acuerdo de voluntades y poder así concretizarla.

3- No es cierto, que el día **26 de Mayo del 2011**, me haya negado a firmar la escritura, ya que nunca me solicitó la formalización, y siempre se ha abstenido de ofrecerme alguna cantidad de dinero por dicho inmueble, para tener algún acuerdo de voluntades con ese fin, y por ende, carece de documento mediante el cual acredite haber hecho pago del referido inmueble al suscrito, para realizar dicha formalización y en consecuencia el documento que exhibe con dicha fecha, es una mera afirmación del actor ***** , ya que proviene de él mismo, por lo que carece de valor probatorio, y en consecuencia desde este momento se me tenga por objetando el contenido y alcance probatorio que pretenda, de conformidad con lo establecido por el art. 293 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Aunado a lo anterior, se reitera que se trata de una mera afirmación del actor ***** , ya que en fecha **4 de Abril del 2011**, ante la fe de la LIC. ***** , NOTARIA PÚBLICA No. *** DEL ESTADO, compareciendo *********, ********* y ***** , firmamos en su presencia, y además ratificamos el contenido del documento, que certificó dicha fedataria, que quedó asentada en el acta número ***** del Tomo *** del Protocolo a su cargo.

El documento firmado y ratificado ante la citada Fedataria, señalado en el anterior párrafo, entre otras cuestiones en lo que interesa, se hace referencia a lo siguiente: ".....por la compraventa, que se obliga a otorgar *** a favor de **, de apellidos *****, respecto de los derechos de propiedad a que se refiere la escritura número *** del tomo *** otorgada ante la fe

de la licenciada *****, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número ***, del Libro *** de la sección primera del Municipio de esta Capital..." (SIC) el documento en cuestión, se exhibe en copia certificada, que obra en autos del expediente 412/2011 del Juzgado Cuarto Familiar del Estado, y que fue expedida por la LICENCIADA *****, Secretario de Acuerdos del Juzgado en mención **(ANEXO2)**.

Aunado a lo anterior, no debe pasarse desapercibido que en el precitado documento, firmado y ratificado ante la precitada Fedataria, tampoco se encuentra establecido el precio del inmueble, ni está limitado a cierto tiempo para celebrar el contrato de compraventa de dicho inmueble, en consecuencia, también carece de los requisitos de promesa de venta, a que se refiere el art. 2117 del Código Civil del Estado que a letra dice: "... (SIC).

4.- Es cierto que actualmente dicha propiedad se encuentra dada en arrendamiento, pero no por parte del suscrito, sino quien la dio en arrendamiento fue el actor *****, quien se ostenta como propietario y aduce tener la posesión originaria, y él es quien ha recibido y sigue recibiendo de forma indebida las mensualidades rentísticas por parte de los arrendatarios del inmueble, sin tener el carácter de propietario, ni autorización del suscrito para recibir rentas, privándose gozar de la posesión de dicha propiedad.

Lo que es falso, es que por parte del suscrito le aduce las mensualidades rentísticas que señala, reiterando lo señalado en el anterior párrafo, solicitando que aquí se me tenga por reproducido en obvio de espacio.

Reiterando además que de parte de suscrito nunca ha existido incumplimiento derivadas del escrito de fecha **30 de Mayo del 2008** firmado por el suscrito, toda vez que carece de valor probatorio, porque no se encuentra establecido el precio del inmueble ni está limitado a cierto tiempo para celebrar el contrato de compraventa de dicho inmueble, en consecuencia la constancia en cita carece de los requisitos de promesa de venta

a que se refiere el art. 2117 del Código Civil del Estado que a letra dice: "... (SIC), por lo tanto desde este momento se me tenga por objetando el contenido y alcance probatorio que pretenda el actor *****, de conformidad con lo establecido por el art. 293 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Aunado a lo anterior, el actor ***** siempre se ha abstenido de ofrecerme alguna cantidad de dinero por dicho inmueble, para tener algún acuerdo de voluntades con ese fin, y por ende, carece de documento mediante el cual acredite haber hecho pago del referido inmueble al suscrito, para realizar dicha formalización.

Por lo que siendo el suscrito *****, legítimo propietario del inmueble, motivo de la acción ejercitada por parte de *****, en fecha 15 de Noviembre del 20*****, mediante Escritura Pública Número *** del Volumen ***, celebré **Contrato de Donación de Derechos de Propiedad con Reserva de Usufructo Vitalicio**, ante el Doctor *****, Notario Público Número *** de los del Estado, en el que el suscrito ***** con el **carácter de Donante** respecto de la Nuda Propiedad, y la menor ***** representada por ***** en ejercicio de la patria potestad con el carácter de Donataria, respecto del inmueble ubicado en *****, con una superficie de *****, que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, en fecha 9 de Enero del 2017, mediante Inscripción *****, tal y como lo acredito con copias certificadas por el Doctor *****, Notario Público Número *** de los del Estado, y que para tal efecto exhibo **(ANEXO 3)**.

Además en fecha 8 de Abril del 2019, mediante Escritura Pública Número *** del Volumen ***, ***** otorgó a favor del suscrito *****, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PARA RESLIZAR TODO TIPO DE TRAMITES Y GESTIONES RESPECTO DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DE

LOS QUE GOZA LA PODERDANTE SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE: *****, con una superficie de *****, cuyas medidas y colindancias se describen, y FOLIO REAL ***, acreditando la propiedad de dichos DERECHOS DE PROPIEDAD, mediante escritura pública número *****, volumen *****, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, en fecha 9 de Enero del 2017, bajo el número *****, del Libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, ante el Doctor *****, Notario Público Número ***** de los del Estado, tal y como lo acredito con las copias certificadas por el fedatario en mención, y que para tal efecto exhibo **(ANEXO4)**.

Es inaplicable el Derecho Sustantivo y Normativo señalado por el actor *****, así como la jurisprudencia que describe al rubro de ACCIÓN PROFORMA, SUS DIFERENCIAS CON LA NULIDAD DE CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).” (Transcripción literal visible a fojas de la cuatrocientos cincuenta y dos a la cuatrocientos cincuenta y seis de los autos).

En Vía de Reconvención, la parte actora *****, reclamó el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“a) Para que por sentencia de declare que me corresponde el dominio del inmueble ubicado en calle *****, con una superficie de *****, midiendo ***, que se encuentra inscrito a nombre de ***** en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, en fecha 9 de Enero del 2017, bajo el número *****, del Libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes **(ANEXO 2)**.

b) Para que como consecuencia de la prestación anterior, se condena a *****, a la entrega del inmueble ubicado en calle *****, con una superficie de *****, midiendo *****, que se encuentra inscrito a nombre de ***** en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, en fecha 9 de Enero

del 2017, bajo el número *****, del Libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes **(ANEXO 2)**.

c) Para que me haga entrega de los frutos y accesorios, lo que incluye las mensualidades rentísticas, desde que tiene en posesión el inmueble ubicado en la calle *****, con una superficie de ***** y hasta la entrega del mismo, que será cuantificable en ejecución de sentencia.

d) Por el pago del interés legal a razón del 9% anual, que resulte del monto de frutos y acciones, que las mensualidades rentísticas desde que tiene en posesión el inmueble ubicado en la calle *****, con una superficie de ***** y hasta la entrega del mismo, que será cuantificable en ejecución de sentencia.

e) Por el pago de costas y gastos que se originen en el presente juicio.” (Transcripción literal visible a fojas de la cuatrocientos cincuenta y ocho y cuatrocientos cincuenta y nueve de los autos).

Basó sus pretensiones en los siguientes puntos de hechos:

“El inmueble ubicado en la calle *****, con una superficie de *****, mediante contrato de compraventa celebrado en fecha 30 de Mayo del 200, en el que ***** tuvo en carácter de vendedor y el suscrito ***** el carácter comprador, me hizo entrega de la propiedad de dicho inmueble, así como de su posesión, tal y como se acredita documento que exhibió ***** con su escrito inicial de demanda, como ANEXO 1 y que obra en autos.

2.- Después de transcurridos aproximadamente tres años, *****, me privó de la posesión del inmueble de mi propiedad y posesión, y desde que me privó a dicha posesión a la fecha, obtiene frutos del mismo, que consisten en el pago de mensualidades rentísticas, que realizan en su favor los arrendatarios del inmueble en cuestión, de lo que a la fecha se ignora el monto que ha obtenido, pero puede ser cuantificable

mediante diversos elementos probatorios que en su oportunidad ofertaré.

3.- El suscrito *****, en fecha 15 de Noviembre del *****, mediante Escritura Pública Número ***** del Volumen *****, celebré **Contrato de Donación de Derechos de Propiedad con Reserva de Usufructo Vitalicio**, ante el Doctor *****, Notario Público Número ***** de los del Estado, en el que el suscrito ***** con el **carácter de Donante** respecto de la Nuda Propiedad, y la menor ***** representada por ***** en ejercicio de la patria potestad con el carácter de Donataria, respecto del inmueble ubicado en la *****, con una superficie de *****, que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, en fecha 9 de Enero del 2017, mediante inscripción *****, tal y como lo acredito con copias certificadas por el Doctor *****, Notario Público Número ***** de los del Estado, y que para tal efecto exhibió **(ANEXO3)**.

4.- Además en fecha 8 de Abril del 2019, mediante Escritura Pública Número *** del Volumen ***, ***** otorgó a favor del suscrito *****, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PARA TODO TIPO DE TRAMITES Y GESTIONES RESPECTO DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DE LOS QUE GOZA LA PODERDANTE SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE: *****, con una superficie de *****, cuyas medidas y colindancias se describen, y FOLIO REAL ***, acreditando la propiedad de dichos DERECHOS DE PROPIEDAD, mediante escritura pública número *****, volumen *****, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, en fecha 9 de Enero del 2017, bajo el número *****, del Libro *****, de la Sección Primera del Municipio Aguascalientes, ante el Doctor *****, Notario Público número ***** de los del Estado,

tal y como lo acredito con copias certificadas por el fedatario en mención, y que para tal efecto exhibo **(anexo4)**.” (Transcripción literal visible a fojas cuatrocientos sesenta y cuatrocientos sesenta y uno de los autos).

Emplazada que fue la parte demandada en la reconvencción, *****, mediante diligencia del veintiuno de septiembre de dos mil veinte, dentro del término que se le concedió para el efecto, dio contestación a la demanda, argumentando en esencia lo siguiente:

“En cuanto a los hechos que reconviene:

Por lo que hace al 1.- este punto es cierto ya que así consta en el documento que cita el actor reconvenccional, pero resulta falso que se le hiciera entrega de la posesión ya que está me la entrego de forma inmediata una vez que se firmó la escritura que alude, constando mi dicho en el documento que en misma fecha treinta de mayo de dos mil ocho, firmara el señor ***** en el que se obligó a tirar en mi favor la escritura de propiedad para regresar a mi dominio bien, documento que ya obra en autos y del que firmado de su puño y letra manifestó su voluntad en los siguientes términos:

“...Que por así convenir a mis intereses, manifiesto mi completa disposición para enajenar mediante el instrumento o acto que convenga, el inmueble ubicado en la calle * de esta ciudad, con superficie de *****, y según las indicaciones que al respecto me haga mi hermano *****, pues reconozco que este inmueble es de su única y exclusiva propiedad. Lo anterior lo declaro tanto para conocimiento de mi señor padre ***** y de mi propio hermano, reconocimiento que en su caso deberá extenderse a mis sucesores....”**

Que concatenado con la ratificación notarial de diverso escrito que él propio ***** en fecha cuatro de abril de dos mil once, reconoce que dicho inmueble es de mi propiedad y se obliga a escriturarlo en mi favor, por tanto su pretensión en infundada e improcedente.

Además existe una grabación de audio, en la que el señor *****, manifiesta nuevamente que dicha propiedad es del suscrito, por tanto me permito transcribir parte del contenido de la misma:

"...Grabación de audio extraída de una grabadora de la marca Sony HD BLOGGIE: Consistente en el audio localizado en 1 USB, como archivo *, misma que la transcripción se desprende la conversación siguiente:**

Al minuto 00:26:06 *** hablando con ***** dice:**

De este papel que me dio ***, siéntate porque se te hinchan las pompis. Le voy a dar su terreno porque fue la voluntad de mi papa, si yo se la voy a dar pero.....es que está enojado, pero también estos que cabrones, si el agarro este dinero porque no afloja lo otro del Banco, a ver es derecho o no quiubo, ya vez como no son parejos, pero con esto yo nomás digo no pues me puso una pistola en la cabeza y me hizo que le firmara, no hay testigos, no está notariado, no pues andaba bien pedo y la chingada, no pues andaba bien borracho, SE LA VOY A DAR....pero nomás que las cosas como son... 00:27:24..."** esta grabación me permito exhibirla en forma digital solicitando sea guardada en el secreto del juzgado, ofreciéndose desde estos momentos como prueba de mi parte de conformidad con lo establecido por el artículo 329 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes.

Y con la cual se pretende acreditar que el demandado *****, reconoce expresamente que el bien inmueble materia del presente juicio es propiedad de *****, pues de su propia voz señala que firmó un documento y que fue voluntad de su difunto padre darle ese terreno a la parte actora. Para lo cual desde este momento me comprometo a proporcionar y llevar al juzgado el aparato reproductor consistente en laptop para reproducir el audio.

Derivado de lo anterior resulta falso que tuviera la posesión de dicho inmueble.

Por lo que respecta al 2.- este punto es completamente falso, ya que el mismo día treinta de mayo de dos mil ocho que se firmó la escritura en la que el suscrito le vendía dicha propiedad, más tarde el propio actor reconvencional ***** me entregó la posesión a título de dueño, acreditando lo anterior con el documento firmado por él mismo en fecha treinta de mayo de dos mil ocho y que ya obra en autos de este juicio en el que reconoce de manera expresa, libre y voluntaria que ese inmueble es de mi única y exclusiva propiedad, además que en fecha cuatro de abril de dos mil once ante fedatario público ratifico nuevamente que dicha propiedad es del suscrito y que se obligaba a tirar en mi favor la escritura correspondiente. Por tanto su acción es improcedente ya que él mismo reconoce por escrito que dicho inmueble es de mi propiedad.

Por lo que respecta al 3.- me permito manifestar que desconocía este hecho, puesto que el suscrito siempre he tenido la posesión de dicho inmueble a título de dueño, por más de diez años por lo que ha prosperado en mi favor la usucapión, hecho que deberá de ser declarado en la sentencia que se dicte, aunado a que primeramente deberá resolverse lo concerniente a la acción pro forma que le demande primeramente, y que por tal motivo le depara perjuicio a la persona a favor de la cual indebidamente realizó la donación que cita por tanto deberá ser llamada a juicio a que haga valer en su caso algún derecho que pueda asistirle, ya que dono algo que primeramente ya había comprometido en escritos diversos y que él mismo reconoce en la demanda principal, pero que se niega a reconocer el valor y alcance legal de los mismos.

Por lo que respecta al 4. Al no ser hechos propios no se contesta, pero si sirve para determinar que debe ser llamada a juicio su poderdante, debiendo ordenar este Juzgado requerir al señor ***** para que proporcione el domicilio su poderdante.

*Cabe mencionar, que al poseer a título de dueño dicho inmueble, el suscrito he realizado los pagos de los impuestos y de los servicios, tal y como lo justifico con los recibos que me permito adjuntar y que en su momento serán ofrecidos de forma individual como prueba de mi parte, además de que existe una grabación que me permito adjuntar de la que se desprende de forma clara y precisa la expresión del señor ***** donde le dice a al señor ***** que dicho inmueble es de mi propiedad y que si se respeta todo el arreglo (convenio que se firmó) en su momento tiraría en mi favor la escritura del repetido inmueble, por lo que desde estos momentos los anuncié dichos medios de prueba para que en el momento procesal oportuno puedan ofrecerse como tales, lo anterior para dar más elementos a su Señoría. Además que de dichos hechos tuvieron conocimiento diversas personas entre ellas mi hermano *****, y más personas que en el momento procesal oportuno aportare, para acreditar mi dicho.*

En dichos recibos de pagos de servicios básicos aparecen registrados a mi nombre y concuerdan con el domicilio del inmueble objeto de este procedimiento, además de que desde estos momentos anuncié que se ofrecerán como pruebas informes de diferentes dependencias para que alleguen a este procedimiento documentación en la que se desprende que aparecen a nombre del suscrito.” (Transcripción literal visible a fojas de la quinientos sesenta a la quinientos sesenta y cuatro de los autos).

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Enseguida se procede al estudio de la acción de otorgamiento de escritura pública intentada por el actor *****, acción que a criterio de la suscrita Juez quedó debidamente acreditada en autos en términos de lo dispuesto por el artículo **235** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado como a continuación se verá:

La relación contractual de compra venta habida entre las partes a que se refiere el artículo **2119** del Código Civil

vigente en el Estado quedó debidamente acreditada con la **DOCUMENTAL PRIVADA A**, consistente en el contrato de compra venta, de fecha treinta de mayo del dos mil ocho, celebrado entre el demandado ***** y el actor *****, elaborado ante fedatario público, por lo que merece pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo **341** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

Con la documental privada consistente en el escrito que obra a fojas diez de los autos, documento que fue debidamente ratificado en audiencia de fecha diecisiete de enero del año en curso, por lo que merece valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo **343** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y que consiste en el reconocimiento que el demandado hace de que el inmueble es propiedad de ***** y que según las indicaciones que el mismo le dé, enajenará el inmueble.

Ahora, si bien es cierto que de la documental arriba mencionada se advierte que el demandado se obligó a enajenar a favor del accionante el inmueble objeto de la causa que nos ocupa, sin embargo, contrario a lo sostenido por el primero de los mencionados, tal situación no implica que haya sido una promesa de venta, puesto que la enajenación implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro; en un sentido amplio, enajenación implica la transferencia del dominio o cualquier otro derecho real entre dos patrimonios; es decir, la transmisión de propiedad de bienes.

Lo que aunado a que en el escrito de mérito asentó que dicha enajenación sería mediante el instrumento o acto que convenga, puesto que reconoce que el inmueble de que se trata es de la única y exclusiva propiedad de su hermano *****, resulta inconcuso que de la enajenación a que en el mismo se refiere lo es la protocolización o formalización de ello, tal como es reclamado por el accionante.

Acontecimiento que se ve robustecido con la prueba **TESTIMONIAL** allegada por la parte actora, consistente en el

dicho de *****, quienes fueron coincidentes en señalar que el *treinta de mayo de dos mil ocho*, ***** mediante una carta emitida de su parte, se comprometió a escriturar el inmueble sujeto a la acción que se analiza, a favor de *****. Testimonios que cuentan con eficacia probatoria plena de conformidad con lo dispuesto por el artículo **349** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que los mismos no se encuentran afectados o van en contra de ninguno de los requisitos que prevé dicho numeral, aún cuando manifestaron tener parentesco por consanguinidad con su oferente, pues también lo tienen con la contraparte además de que manifestaron no tener interés en el juicio y no haberseles ofrecido nada a cambio para que comparecieran a declarar.

En tal orden de ideas le asiste derecho al actor para exigir que se formalice legalmente el mencionado acuerdo, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo **2188** del propio Código Civil que determinan que la venta de los inmuebles deberá hacerse en escritura pública, y en el presente caso, que la propiedad de los inmuebles debe constatarse mediante escritura pública.

Así las cosas, en razón de que la parte actora demostró fehacientemente haber resultado perjudicada por la falta de título legal, ello hace procedente las pretensiones deducidas en su escrito inicial, tendientes a que la parte demandada le extienda el documento correspondiente, lo que desde luego pone en evidencia en el caso concreto la acción que ejercitó *****, misma que quedó demostrada plenamente y como consecuencia resulta fundada y procedente.

Ahora bien, demanda *****, para que se le paguen daños y perjuicios, prestación que resulta improcedente toda vez que la parte actora no ofreció prueba alguna a fin de demostrar la existencia de los mismos, máxime que al dar contestación a la demanda reconvencional entablada en su contra, señaló expresamente que su contraparte desde que le prometió la escrituración, mediante la carta multireferida, le

entregó voluntariamente la posesión del inmueble sujeto a la presente causa, la cual ostenta desde entonces, lo que hace prueba plena en su contra en términos de lo previsto por el artículo **338** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Reclama también por el pago de intereses legales sobre la cantidad de **CIENTO SESENTA MIL PESOS** que se pagó como precio de la venta, prestación que también resulta improcedente puesto que según el instrumento público que ha sido valorado y que obra a fojas seis y siete de los autos, quien en todo caso erogó una cantidad lo es el C. *********, pues es el que aparece como comprador del inmueble, y por lo tanto es quien resultaría legitimado para reclamar dicha cantidad.

Reclama también el pago de la cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS por concepto de frutos recibidos por el demandado al tener arrendado el inmueble objeto del presente juicio, prestación que resulta improcedente, en primer lugar porque como ha sido sostenido en líneas que anteceden, al dar contestación a la demanda reconventional entablada en su contra, ********* señaló expresamente que su contraparte desde que le prometió la escrituración, *el treinta de mayo de dos mil ocho*, mediante la carta multireferida, le entregó voluntariamente la posesión del inmueble sujeto a la presente causa, la cual ostenta desde entonces, situación que hace prueba plena en su contra en términos de lo previsto por el artículo **338** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, lo que implica que su contraparte legalmente no pueda celebrar contrato alguno con respecto a dicho inmueble, máxime a que a fin de acreditar la existencia del referido contrato, no se allegó ninguna probanza.

Lo anterior se vio robustecido con la prueba **TESTIMONIAL** ofertada por la parte actora a cargo de ********* que se desahogó en audiencia celebrada el *ocho de diciembre de dos mil veinte*, en la que los atestes fueron coincidentes en señalar que su oferente ********* cuenta con

la posesión del inmueble ubicado en la calle *****, ya que ahí es donde lo visitan porque ahí tiene instalado su negocio, prueba que cuenta con valor en términos de lo previsto por el artículo **349** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, puesto que pues su declaración es clara y precisa sin dudas y reticencias, ya sobre la sustancia de los hechos que señalan y sus circunstancias esenciales, puesto que los hechos de que se trata son susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos, y, conocerlos por sí mismos y no por inducciones y referencias de otras personas.

VI.- En ese orden de ideas, se declara que procedió la vía Única Civil.

Que en ella el actor *****, probó parcialmente su acción de cumplimiento de contrato (otorgamiento de escritura), y, por ende la excepción de falta de acción y derecho de parte del actor reconvencionista para reclamarle la reivindicación del inmueble ubicado en la calle *****, por lo que se declara improcedente la acción Reivindicatoria promovida en vía de Reconvención por ***** en contra de *****.

En consecuencia, se condena a ***** a tirar escritura a favor de ***** respecto del inmueble que se describe a continuación:

Bajo apercibimiento que de no hacerlo en un término de diez días contados a partir del día siguiente del que sea requerido para ello, con fundamento en el artículo **416** fracción **III** el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, este Juzgador las otorga en su rebeldía.

Se condena a ***** al pago del impuesto sobre la renta que por la venta del bien inmueble motivo del contrato de compra venta que diera origen al presente juicio deba devengarse.

Se absuelve al demandado *****, del pago y cumplimiento de las demás prestaciones que le son reclamadas en el juicio principal.

Se absuelve a ***** del pago y cumplimiento de cada una de las prestaciones que le son reclamadas en vía de reconvención.

Toda vez que esta juzgadora acogió parcialmente las pretensiones de la parte actora en el juicio principal y desestimó las reclamadas en vía de reconvención, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **128** del Código Adjetivo Civil, se condena a ***** a pagar las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos **79** fracción **III**, **81**, **83**, **84**, **85**, **86** y **89** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO.- Se declara procedente la Vía ÚNICA CIVIL.

TERCERO.- Se declara que el actor ***** probó parcialmente su acción de cumplimiento de contrato (otorgamiento de escritura) y el demandado *****, no probó la acción Reivindicatoria promovida en vía de Reconvención.

CUARTO.- Se condena a ***** a tirar escritura pública a favor de ***** respecto del inmueble ubicado en *****, cuyas medidas y colindancias han quedado especificadas en el cuerpo de la presente sentencia, bajo apercibimiento que de no hacerlo en un término de diez días contados a partir del día siguiente del que sea requerido para ello, con fundamento en el artículo **416** fracción **III** el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, este Juzgador las otorga en su rebeldía.

QUINTO.- Se condena a ***** al pago del Impuesto Sobre la Renta que por la venta del bien inmueble motivo del contrato de compra venta que diera origen al presente juicio deba devengarse.

SIXTO.- Se absuelve a ***** de las demás prestaciones que le son reclamadas en el juicio principal.

SÉPTIMO.- Se absuelve a ***** del pago y cumplimiento de cada una de las prestaciones que le son reclamadas en vía de reconvención.

OCTAVO.- se condena a ***** a pagar las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

NOVENO.- 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.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S I, Definitivamente juzgando lo sentenció y firma la Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado, **LICENCIADA VERÓNICA PADILLA GARCÍA**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Landy Frokhen Figueroa Guillén**, que autoriza. Doy fe.

Licenciada VERÓNICA PADILLA GARCÍA

Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado

Licenciada LANDY FROKHEN FIGUEROA GUILLÉN.

Segunda Secretaria de Acuerdos del Juzgado

Sexto de lo Mercantil en el Estado.

Se publica en fecha **dieciocho de mayo de dos mil veintiuno.-** Conste.

La Licenciada **SILVIA YAZMÍN CHÁVEZ ESPARZA**, Secretaria Proyectista adscrita al Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia dictada dentro de los autos del expediente número **1438/2011**, en fecha **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno**, constante de **veintiún** 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 General 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, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.