

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **treinta de marzo de dos mil veintiuno**.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0100/2020** relativo al juicio que en la **vía única civil**, promueve **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX** 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, establece:

“Las sentencias deben 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 estos 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. La suscrita juez es competente para conocer el presente negocio en términos de lo que se establece en el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior, en razón de ejercitarse acción de tipo personal de cumplimiento de contrato, donde el domicilio de la parte demandada lo es el que se ubica en la jurisdicción y por ende competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que, en el presente juicio se ejercita una acción personal de otorgamiento de escritura, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora **XXXXXX** demanda a **XXXXXX**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“a) *El otorgamiento en escritura pública de compraventa ante Notario Público en favor del suscrito, del Contrato Privado de Compraventa celebrado el día siete de julio de mil novecientos noventa*

y ocho, respecto del bien inmueble ubicado en calle xxxxx número xxxxx, Fraccionamiento xxxxx en Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de xxxxx metros cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 16.42 metros con lotes 1 y 2;

AL SUR en 5.33 metros con calle xxxxx;

AL ORIENTE en 17.55 metros con lote 27;

AL PONIENTE 13.84 metros con lote 25.

Dicho bien inmueble está inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número xxxxx, del Libro xxxxx, de la Sección Primera del Municipio de Jesús María, Aguascalientes.

b) De igual forma demandando la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en mi favor, de la escritura pública de compraventa que se demanda en la prestación que antecede.

c) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine, toda vez que el incumplimiento de la parte demandada, ha dado motivo al ejercicio de la presente acción en la Vía Única Civil; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.”

Basándose para ello en los hechos del uno al nueve, narrados en el escrito inicial de demanda, que ocupa fojas de la uno a la seis de los autos.

La parte demandada **xxxxxx**, al haber sido debidamente emplazado a juicio por medio de la publicación de edictos, no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción.

V. Procediendo al análisis de la acción personal de otorgamiento de título legal ejercida por el actor **xxxxxx**, debe decirse que el mismo quedó acreditado como a continuación se verá:

El artículo 1716 del Código Civil del Estado establece:

“Cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.”

Por su parte, el diverso numeral 2119 del Código Civil del Estado establece:

“Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.”

Así mismo el artículo 1677 del Código señalado dispone:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”

De los artículos precedidos se colige, que través de la figura jurídica de la compraventa se puede transmitir la propiedad o derecho de un bien.

Ahora bien, cuando se ejercita la acción proforma, como requisito de la procedencia de la acción es menester 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.

Sirve de apoyo legal, por su argumento rector, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXVI, Julio de dos mil siete, XVII, Página 2446, que es del rubro y texto siguientes:

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

el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”

En el caso concreto, la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda, en esencia argumenta, que en fecha siete de julio de mil novecientos noventa y ocho, celebró con la parte demandada **XXXXXX**, un contrato de compraventa, en el que adquirió el bien inmueble ubicado en **XXXXXX**, con las medidas y colindancias que se detallan en la demanda planteada por la parte actora.

Que se convino entre las partes contratantes como precio de la compraventa la cantidad de \$176,476.80 (ciento setenta y seis mil cuatrocientos setenta y seis pesos y ochenta centavos moneda nacional), cantidad que le fue cubierta a la demandada en su totalidad el día veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve; aunado a que en la misma fecha de celebración del contrato –siete de julio de mil novecientos noventa y ocho– se le entregó la posesión real y material del inmueble, además se le entregó póliza de garantía del inmueble que adquirió; que posteriormente el día cinco de octubre de mil novecientos noventa y nueve compareció ante el notario público número **XXXXXX** de los del Estado, quien realizó el contrato de compraventa en el instrumento número **XXXXXX**, mismo que no se concluyó en virtud de que la ahora parte demandada no compareció a firmar el contrato de compraventa señalado, aclarando que dicha escritura fue cancelada por falta de firma del vendedor; sin embargo el notario público tramitó a nombre del actor el traslado de dominio ante la Dirección General de Catastro del Estado y el Municipio de Jesús María, quedando así inscrito a su nombre dicho trámite; y que el demandado se comprometió a otorgar el contrato definitivo ante notario público, sin que a la fecha se haya cumplido por la demandada lo anterior, por lo que en ese sentido promueve el presente juicio.

Lo anterior quedó debidamente probado con las pruebas desahogadas por la parte actora, siendo éstas las siguientes:

Documental pública, consistente en el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, visible a foja ocho de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende

el certificado de propiedad en el que el inmueble identificado como lote xxxxx, manzana xxxxx, fraccionamiento xxxxx, del municipio de Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de xxxxx metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; al norte en xxxxx metros con xxxxx; al sur en xxxxx metros cuadrados con xxxxx; al oriente en xxxxx metros con xxxxx al poniente en xxxxx metros con xxxxx; inscrito bajo el número xxxxx, del libro xxxxx, de la Sección Primera del municipio de Jesús María, Aguascalientes, de fecha xxxxx; inmueble inscrito a favor de xxxxx con un porcentaje de propiedad del cien por ciento.

Documental Pública, consistente en el recibo con número de folio xxxxx, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, de fecha diecisiete de abril de dos mil diecinueve, visible a foja nueve de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto a la propiedad raíz del año dos mil diecinueve, a nombre de xxxxx, respecto de la cuenta catastral xxxxx ubicada en xxxxx número xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx, Jesús María.

Documental Pública, consistente en el recibo con número de folio xxxxx, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, visible a foja diez de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto a la propiedad raíz del año dos mil dieciocho, a nombre de zxxxx, respecto de la cuenta catastral xxxxx ubicada en xxxxx número ciento xxxxx manzana xxxxx, lote xxxxx, Jesús María.

Documental Pública, consistente en el recibo con número de folio xxxxx, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete, visible a foja once y doce de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público

expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto a la propiedad raíz del año dos mil diecisiete, a nombre de xxxxx, respecto de la cuenta catastral xxxxx ubicada en Xxxxx número xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx, Jesús María.

Documental Pública, consistente en el recibo con número de folio xxxxx, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, de fecha seis de enero de dos mil dieciséis, visible a fojas trece y catorce de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto a la propiedad raíz de los años dos mil catorce, dos mil quince y dos mil dieciséis, a nombre de xxxxx, respecto de la cuenta catastral xxxxx ubicada en xxxxx número xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx, Jesús María.

Documental Pública, consistente en el recibo número XXXXX, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, expedido en fecha ocho de febrero de dos mil cinco, visible a foja quince de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto predial del año dos mil cinco, a nombre de xxxxx, respecto del domicilio ubicado en calle Xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx, Jesús María.

Documental Pública, consistente en el recibo número XXXXX, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, expedido en fecha tres de marzo de dos mil cuatro, visible a foja dieciséis de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto predial del año dos mil cuatro, a nombre de xxxxx, respecto del domicilio ubicado en calle xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx, Jesús María.

Documental Pública, consistente en el recibo número xxxxx, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, expedido en fecha seis de

febrero de dos mil nueve, visible a foja diecisiete de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto predial del año dos mil tres, a nombre de Xxxxxx, respecto del domicilio ubicado en calle Xxxxxx manzana xxxxxx, lote xxxxxx.

Documental Pública, consistente en el recibo número xxxxxx, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, expedido en fecha tres de abril de dos mil dos, visible a foja dieciocho de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto predial del año dos mil dos, a nombre de Xxxxxx, respecto del domicilio ubicado en xxxxx Jesús María, cuenta catastral xxxxxx.

Documental Pública, consistente en el recibo número xxxxxx, sellado por el Ayuntamiento de Jesús María, expedido en fecha veinticuatro de mayo de dos mil uno, visible a foja diecinueve de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el pago del impuesto predial del año dos mil, a nombre de xxxxxx, respecto del domicilio ubicado en Xxxxxx, Jesús María, cuenta catastral xxxxxx.

Documental Privada, consistente en la copia simple de la declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, expedido por la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Aguascalientes, visible a foja veinte de autos, prueba a la que se le niega valor probatorio, toda vez que la misma no reúne los requisitos de la prueba documental pública o privada, aunado a que no se encuentra adminiculada con algún medio probatorio que permita dilucidar la veracidad de su contenido, pues el hecho de que no haya sido objetada por el demandado no implica que la misma se encuentre perfeccionada.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la Tesis Aislada, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Registro: 203573, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. *No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una omisión de la parte contraria.”*

Documental Privada, consistente en la copia al carbón con número de folio xxxxx, visible a foja veintiuno de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, aunado a que dicho documento se encuentra robustecido con los recibos y la póliza de garantía que obran en autos; y con la misma se acredita que el actor xxxxx dio un enanche de cincuenta y tres mil setecientos treinta y cinco pesos y ochenta centavos moneda nacional, relativo al diez por ciento del precio total de la vivienda ubicada en xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx; con una superficie de xxxxx, la cual tuvo un precio de lista de ciento cincuenta y seis mil novecientos cuarenta y un pesos moneda nacional.

Documental Privada, consistente en el escrito suscrito por el director de operaciones de xxxxx, el C. xxxxx, de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve, visible a foja veintidós de autos, documento al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada; lo anterior es así pues de los recibos exhibidos por la parte actora se desprende que xxxxx tenía como razón social el nombre de **xxxxxx**, por lo que del mismo se desprende un escrito en el cual se agradece por parte de dicha empresa al hoy actor por haber adquirido su casa en el xxxxx.

Documental Privada, consistente en la póliza de garantía, reparación de fallas técnicas y/o vicios ocultos, de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, visible a fojas veintitrés a la veintiséis de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, por lo que con dicho documento se acredita que en fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, la hoy parte demandada xxxxx como “la constructora” y por otra parte xxxxx como “el adquiriente” otorgó garantía respecto de la vivienda ubicada en la calle xxxxx número xxxxx, lote xxxxx, manzana xxxxx, de la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes; documento en el que, entre otras cosas, “la constructora” se obligó en la cláusula primera a responder por las fallas técnicas, vicios o defectos ocultos que aparecieran en la vivienda señalada, a partir de la fecha de entrega de la misma; en la cláusula segunda “la constructora” se obligó a proceder a la reparación inmediata por su cuenta y costo de los vicios ocultos que durante el término estipulado se presente en la vivienda objeto de la póliza, que dichos trabajos se iniciarían en un plazo no mayor de quince días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la comunicación escrita respectiva por parte de “el adquiriente”.

Documental, consistente en una copia con sello de la Tesorería Municipal de Jesús María, relativo a la asignación de número oficial, de fecha nueve de junio de mil novecientos noventa y ocho, al cual se le otorga valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues pese a tratarse de una copia simple, el mismo tiene un sello original de la Tesorería Municipal de Jesús María, Aguascalientes; aunado a que la información contenida en dicha copia se encuentra administrada con los diversos recibos expedidos por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, pues de todos ellos se desprende que el número oficial del inmueble materia de juicio es el xxxxx, siendo que los demás datos de identificación son también correspondientes.

Documentales Privadas, consistente en los recibos expedidos por xxxxx; con los siguientes números: xxxxx de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y ocho, número xxxxx de fecha dieciséis de

julio de mil novecientos noventa y ocho, número xxxxx de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y ocho, número xxxxx de fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, número xxxxx de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, número xxxxx de fecha uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, número xxxxx de fecha trece de abril de mil novecientos noventa y nueve, número xxxxx de fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y nueve, número xxxxx de fecha veinticinco de junio de mil novecientos noventa y nueve, número xxxxx de fecha dieciséis de julio de mil novecientos noventa y nueve, número xxxxx de fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y nueve, número xxxxx de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve, visibles a lojas de la veintiocho a la treinta y nueve de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, por lo que con dichos documentos se acredita que el cliente de nombre xxxxxx, realizó diversos pagos a favor de la demandada xxxxxx, por un total de ciento setenta y tres mil ciento cuarenta y ocho pesos y cuarenta y cinco centavos moneda nacional; todos en concepto de “casa ubicada en fraccionamiento xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx, de la calle Xxxxx.”, mismo inmueble que es el materia de juicio.

Testimonial, consistente en el dicho de xxxxxx y xxxxxx, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, la cual carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que se trata de testigos de oídas; ya que si bien es cierto, ambos manifestaron conocer a xxxxx y a xxxxx, sin embargo señalan que el actor es el propietario del inmueble materia del presente juicio y que dicho inmueble se lo vendió la parte demandada, y que ello lo saben porque él mismo actor se los platicó. Es decir, a ninguno de los testigos les constan los hechos por haber tenido conocimiento directamente de los mismos, sino que lo saben por comentarios de otras personas, además de que no estuvieron presentes en el momento en que se llevó a cabo el contrato de compraventa mediante el cual la

parte actora funda su acción, por lo tanto, al ser testigos de oídas no se le concede valor probatorio a su dicho.

Siere de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON. Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos.”(Lo subrayado es propio).

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por parte del demandado **XXXXXX** no se desahogaron pruebas.

VI. Ahora bien, la relación contractual existente entre la parte actora en su carácter de compradora, y el demandado, como vendedor, respectivamente, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien, la póliza de garantía no contiene las características relativas al contrato de compraventa, lo cierto es que juntamente con los recibos expedidos por la parte demandada y a los cuales se otorgó valor probatorio, se desprende que sí se llevó a cabo la compraventa, tan es así que en la póliza se señaló que **XXXXXX** en calidad de “la constructora” otorgaba garantía a **XXXXXX** a quien denominaron “el adquiriente”, respecto del bien inmueble materia de juicio; así como en los recibos mencionados, pues de todos ellos se desprende el concepto de pago la casa habitación ubicada en **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, lote **XXXXXX**, de la calle **XXXXXX**, siendo el cliente el propio actor, y el receptor la hoy parte demandada; y finalmente la presunción generada, en el sentido de que el inmueble materia de juicio se encuentra registrado a nombre de **XXXXXX** ante la Tesorería

Municipal de Jesús María, Aguascalientes.

Aunado a lo anterior, la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el contenido de la demanda, o las pruebas que se le atribuyen, puesto que no se inconformó con la firma que en dichos documentos aparecen, por ello de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, y atendiendo a que la demandada no controvirtió la celebración del contrato basal y mucho menos que la firma que aparece plasmada tanto en la póliza de seguro como en los recibos de mérito, corresponde a la del puño y letra de su persona, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del accionario en términos de ley.

Siendo así, se tiene acreditado que en fecha siete de julio de mil novecientos noventa y ocho, ~~XXXXXX~~ en su calidad de vendedor y ~~XXXXXX~~ en su calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle xxxxxx número xxxxx fraccionamiento xxxxx; que el precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la cantidad de ciento setenta y seis mil cuatrocientos setenta y seis pesos y ochenta centavos moneda nacional, cantidad que fue cubierta en su totalidad el día veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve; y que la entrega del inmueble se hizo el día de la compraventa, que lo fue el siete de julio de mil novecientos noventa y ocho.

Ahora bien, la parte actora señala que a la fecha de presentación de la demanda no se había otorgado la escritura correspondiente; que en virtud de ello la actora se ha visto en la imperiosa necesidad de estarle requiriendo al demandado para la escrituración del inmueble, sin que hasta el momento lo haya hecho, pues el día cinco de octubre de mil novecientos noventa y nueve acudió ante el notario público número xxxxxx, a efecto de firmar la escritura pero no se concluyó en virtud de que no compareció la demandada a firmar, sin embargo dicho notario sí hizo los trámites necesarios para que éste apareciera ante la Tesorería del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, como propietario; y contrario a ello, la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento a lo que se obligó

en el referido contrato, es decir, a otorgar la escritura correspondiente, pues ni siquiera contestó la demanda, por lo que le asiste derecho para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones del demandado, esto es, la escrituración y formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes, pues es una de las obligaciones que se derivan de la formalización de los contratos de compraventa.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo por las razones que le informan, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, 1980, parte II, página 36, que es del rubro y texto siguiente:

“CUMPLIMIENTO FORZADO, ACCION DE. REQUISITO DE PROCEDENCIA. *Tratándose, como en el caso, de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que el demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato.*”

V. En virtud de lo anterior, se declara que el actor **XXXXXX**, probó su acción de otorgamiento de escritura y la parte demandada **XXXXXX** no contestó la demanda entablada en su contra.

Como consecuencia, se condena a la parte demandada **XXXXXX** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, respecto del inmueble identificado como lote **XXXXX**, manzana **XXXXX**, fraccionamiento **XXXXX**, del municipio de Jesús María, con una superficie de **XXXXX** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; al norte en **XXXXX** metros con **XXXXX**; al sur en **XXXXX** metros cuadrados con **XXXXX**; al oriente en **XXXXX** metros con **XXXXX** al poniente en **XXXXX** metros con **XXXXX**.

Así mismo, en caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

Como consecuencia de lo anterior, se condena a la demandada a inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la escritura de compraventa respectiva.

Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del

Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del ordenamiento legal citado, se condena a la demandada **XXXXXX**, al pago de gastos y costas generados por el presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia, al no actualizarse ninguno de los casos de excepción que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; cuantía que será determinada en cantidad líquida en el período de ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 1715, 1716, 2119, 2120, 2187, 2188 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1,2, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128, 129, 223 al 233, 353 al 372 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer de la presente controversia.

SEGUNDO. Procedió la vía única civil y en él el actor **XXXXXX**, acreditó su acción de otorgamiento de escritura, y la parte demandada **XXXXXX**, no contestó la demanda entabada en su contra.

TERCERO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa respecto del bien inmueble descrito en el último considerando, con el apercibimiento de que en caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

CUARTO. Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

QUINTO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX** al pago de gastos y costas, regulados que sean en ejecución de sentencia.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ**, que autoriza. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Civil del Estado hace constar que la presente resolución se publicó en la Lista de Acuerdos de conformidad con los artículos **15 y 119** del Código de Procedimientos Civiles del Estado en fecha **treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**.- Conste.-

Adriana S.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretario(a) de Acuerdos, Secretario(a) (Proyectista o de Acuerdos), adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0100/2020) dictada en treinta de marzo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil en el Estado), constante de (dieciocho) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, sus domicilios, nombres de testigos, colindancias, números de cuenta catastral, número de folio de recibos, datos de inscripción del Registro Público de la Propiedad, número y nombre de notario público, datos de escrituras y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.