

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0263/2020**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de las acciones de cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura, promoviera **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo 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 del 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 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. 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 se declara procedente toda vez que las acciones de cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura, no se encuentran sujetas a los procedimientos especiales previstos en el título Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV. La parte actora **Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

a). *Para que por sentencia definitiva se declare la existencia de la relación contractual que se dio entre la suscrita y la C. XXXXX derivado de la celebración un contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en la calle FRACCIONAMIENTO XXXXX, MANZANA xxxxx, LOTE xxxxx, DEL MUNICIPIO DE RINCÓN DE ROMOS ESTADO DE AGUASCALIENTES.*

b). *Para que se condene a la demandada por el cumplimiento fiel y exacto del contrato de compraventa celebrado en fecha dieciocho del mes de noviembre del año dos mil nueve, por medio de su apoderada la C. XXXXX, respecto del inmueble ubicado en el FRACCIONAMIENTO XXXXX, MANZANA xxxxx, LOTE xxxxx, DEL MUNICIPIO DE RINCÓN DE ROMOS ESTADO DE AGUASCALIENTES.*

c). *Como consecuencia de lo anterior, para que se condene mediante sentencia definitiva a la demandada a tirar la escritura correspondiente y formalizar ante notario público el contrato base de la acción, de acuerdo a las formalidades de ley.*

d). *Para que se les condene a la demandada al pago de todos los gastos y costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio y los honorarios*

del profesionalista que me otorga asesoría y representación dentro del presente juicio.”

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al cuatro de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas uno a tres del expediente en que se actúa.

La demandada **Xxxxxx**, dio oportuna contestación a la demanda instaurada en su contra por conducto de su albacea según consta a fojas dieciséis y diecisiete de autos.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones.

V. Enseguida se procede al estudio de las acciones de cumplimiento de contrato de compraventa y otorgamiento de escritura ejercidas por la parte actora, las cuales, la suscrita Juez considera que son procedentes como se verá a continuación:

Reza el Artículo 1673 del Código Civil del Estado que **“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”**

Y los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos según el artículo 1674 del Código Civil del Estado.

Así pues, el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y para su existencia requiere de dos elementos que son el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato.

Ahora bien, y por lo que hace al análisis de la acción proforma, se hace mención que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes:

- a) La existencia del contrato de compraventa;
- b) El pago total del precio pactado en dicho contrato; y,
- c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.

Por lo anterior y en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde al actor acreditar, en primer término, la existencia del contrato privado que dice haber celebrado con la demandada; y para ello ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de la sucesión a bienes **Xxxxxx** a través de su albacea de nombre **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas cuarenta y uno de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confesa de que en dieciocho de noviembre de dos mil nueve celebró un contrato de compraventa con la actora, que dicho contrato fue respecto del inmueble ubicado en el fraccionamiento **Xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, lote **xxxxxx**, del municipio de Rincón de Romos, Estado de Aguascalientes; que reconoce haber actuado en la compraventa antes mencionada en calidad de vendedora; que recibió con motivo de la celebración del contrato de compraventa la cantidad de doscientos setenta y cinco mil pesos moneda nacional por concepto de pago; que ha sido omisa en entregar la escritura formal que ampara la

propiedad del inmueble antes referido a favor de la actora; que reconoce haber recibido en diversas ocasiones requerimientos y solicitudes para la entrega de tal escritura.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Rubro:

“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.”*

Documental privada, consistente en el contrato de compraventa de fecha dieciocho de noviembre de dos

mil nueve, celebrado entre las partes, visible a fojas de la cuatro a la cinco, 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, pues al dar contestación a la demanda instaurada en su contra manifestó allanarse a las demanda propuesta por la actora, por lo que en ese sentido se le tiene por reconocido el documento base de la acción y con ello el reconocimiento de la relación jurídica entre las partes del presente juicio.

Siendo que con dicho documento quedó acreditado que en fecha dieciocho de noviembre de dos mil nueve, **Xxxxxx** por conducto de su apoderada **Xxxxxx** en su calidad de vendedora y **Xxxxxx** en su calidad de compradora celebraron contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, del fraccionamiento **Xxxxxx** en el municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes, con una superficie de doscientos noventa y cinco punto ochenta y tres metros con las medidas y colindancias que de ahí se desprenden; que se pactó un precio de doscientos setenta y cinco mil pesos moneda nacional la cual se liquidó en su totalidad a la firma del contrato sirviendo éste como el más eficaz recibo; que los gastos de la escritura serían por cuenta de la parte compradora y los del impuesto sobre la renta a cargo de la vendedora; que la escrituración debería realizarse en un plazo no mayor a un año posterior a la firma del contrato; que en ese acto se entregó la posesión del inmueble a la parte compradora; entre otras cuestiones.

Confesional expresa, consistente en la que

hace la parte demandada, en su escrito de contestación de demanda con respecto a todos los hechos que integran la misma dado que al dar contestación señaló que los hechos son ciertos y se allanó a la misma; prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que las partes de juicio celebraron contrato de compraventa el dieciocho de noviembre de dos mil nueve, respecto del bien inmueble ubicado en el fraccionamiento Xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx, del municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes; que la actora le pagó la cantidad de doscientos setenta y cinco mil pesos moneda nacional como parte de su contenido obligacional y así mismo le fue entrega la posesión real y material del inmueble señalado; que le prometió entregar la escritura del inmueble objeto de la compraventa, pero que a la fecha no se la ha entregado, que no ha formalizado la venta ante notario pese a que ha sido requerida para ello por la actora.

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 su parte la demandada ~~Xxxxx~~ por conducto de su albacea, no ofreció pruebas de su parte.

VI. Ahora bien, la relación contractual existente entre la parte actora en su carácter de compradora, y la demandada, como vendedora, respectivamente, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el contrato base de la acción que obra a fojas cuatro y cinco de autos, a la cual se le otorgó pleno valor probatorio.

Siendo así, que como ya se dijo la prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que en fecha dieciocho de noviembre de dos mil nueve, **Xxxxxx** por conducto de su apoderada **Xxxxxx** en su calidad de vendedor y **Xxxxxx** en su calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en el fraccionamiento **Xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, lote **xxxxxx**, del municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes; que el precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la cantidad de doscientos setenta y cinco mil pesos moneda nacional, cantidad que fue pagada en efectivo al momento de la firma del contrato; que en ese momento también se entregó la posesión real y material a la actora; así como que la escrituración debía realizarse un plazo no mayor a un año posterior a la firma del contrato, entre otras cuestiones.

Ahora bien, la parte actora señala que a la fecha de presentación de la demanda no se había otorgado la escritura correspondiente; y que en virtud de ello, pese a los múltiples requerimientos sobre la entrega de escrituras, no ha tenido respuesta favorable y es por ello que la actora se ha visto en la necesidad de estarle requiriendo al demandado para la entrega del inmueble requiriéndole para obtener el título de propiedad del inmueble, y que por ello deberá condenarse a la contraria por el incumplimiento de sus obligaciones.

Ahora bien, la parte actora sí tiene derecho a reclamar la escrituración de dicho bien, pues con la documental base de la acción se acreditó que éste cumplió con las obligaciones contenidas en dicho contrato, es decir, el pago del precio de la compraventa, pues según se estableció en la cláusula segunda, en el mismo acto fue

pagado el precio al momento de la firma del contrato, y contrario a ello, la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, es decir, a realizar las escrituras en un plazo no mayor a un año posterior a la firma del contrato tal como se estableció en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, 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 así se obligaron en el contrato de compraventa base de la acción.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo por las razones que la 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 la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato.*”

De igual forma, sirve de apoyo 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 siguiente: **“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.”*

VII. En mérito de lo antes expuesto, la parte actora **Xxxxxx**, acreditó su acción, y la demandada **Xxxxxx** dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por conducto de su albacea.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada **xxxxxx** por conducto de su albacea **Xxxxxx** a cumplir con el contrato celebrado en fecha dieciocho de noviembre del año dos mil nueve.

Y como consecuencia, se condena a la parte demandada **xxxxxx** por conducto de su albacea **Xxxxxx**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha dieciocho de noviembre de

dos mil nueve, respecto del inmueble ubicado en el fraccionamiento Xxxxx, manzana xxxxx, lote xxxxx, del municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes, con una superficie de doscientos noventa y cinco punto ochenta y tres metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: **al norte:** en dieciocho punto ochenta y cinco metros con calle Xxxxx; **al sur:** en dieciséis punto veintiséis metros con el lote xxxxx; **al oriente:** en veinte metros con el lote xxxxx; **al poniente:** en doce punto noventa y cuatro metros con calle Xxxxx.

Mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número xxxxx, libro xxxxx, sección primera del municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes.

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 fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Procedió la vía única civil y en ella la parte actora **Xxxxxx**, acreditó su acción, y la demandada **Xxxxxx** dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por conducto de su albacea.

TERCERO. Se condena a la parte demandada **xxxxxx** por conducto de su albacea **Xxxxxx** a cumplir con el contrato celebrado en fecha dieciocho de noviembre del año dos mil nueve.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **xxxxxx** por conducto de su albacea **Xxxxxx**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha dieciocho de noviembre de dos mil nueve, respecto del inmueble ubicado en el fraccionamiento **Xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, lote **xxxxxx**, del municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias señaladas en el último considerando.

QUINTO. 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.

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

SÉPTIMO. En términos de lo previsto en el 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.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha ***veintiséis de mayo de dos mil veintiuno***. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0263/2020) dictada en (veinticinco de mayo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (quince fojas) 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, el de sus representantes legales, sus domicilios, datos de ubicación de inmuebles, datos de inscripción de Registro Público de la Propiedad, 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.

SIN VALER EN EFECTO