

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **treinta de junio de dos mil veintiuno.-**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0455/2020** relativo al **Juicio Único Civil**, que en el ejercicio de la **acción de cumplimiento de contrato (proforma)** promovió **XXXXX**, en contra de **XXXXX y XXXXX**, 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 Adjetivo Civil, 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 del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula sexta del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

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** y a **XXXXXX** por las siguientes prestaciones:

*“A). Por el otorgamiento de la escritura pública correspondiente de a un predio rustico sin nombre, ubicado en el punto denominado “XXXXXX” o “XXXXXX”, de la comunidad XXXXX del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, el cual tiene **04-25-00 cuatro hectáreas, veinticinco áreas cero centiáreas**, y con las siguientes medidas y colindancias:*

***Al Norte**, en línea ligeramente quebrada en 95.00 metros y linda con arroyo.*

***Al Sur**, en línea quebrada de 91.00 metros y linda en camino sin nombre.*

***Al Oriente**, partiendo de sur a norte en línea quebrada en 116.00 metros continúa en línea recta en 368.00 metros y termina en línea quebrada en 68.00 metros y linda en estos puntos con XXXXX, XXXXX. y XXXXX.*

***Al Poniente** partiendo de sur a norte en 84.00 metros en línea quebrada, continúa en línea recta en 342.00 metros, y termina en 32.50 metros en línea ligeramente quebrada, y linda con propiedad privada.*

B). Por la inscripción de la escritura pública ante el Registro Público de la Propiedad de la Localidad de Jesús María del predio descrito en la prestación que antecede.

C). Por el pago de costas y gastos que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

Basó sus prestaciones en los hechos identificados con los números uno al cuatro de la demanda y su ampliación, misma que obra a fojas de la uno a la tres, y de la nueve a la doce del sumario.

Los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, no contestaron la demanda entablada en su contra, pese a que fueron debidamente emplazados, tal como obra dentro de las actuaciones del juicio a fojas cuarenta y cinco y cincuenta y cinco de autos.

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 a la que denomina “otorgamiento de escritura pública” ejercitada por **XXXXX**, debe decirse que la misma quedó acreditada como a continuación se verá:

El artículo 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.”

Por otro lado, 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.”

Así mismo el diverso 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 precitados se colige, que a través de la figura jurídica de la compraventa se puede transmitir la propiedad o derecho de un bien.

Ahora bien, como requisito de la procedencia de la acción ejercitada por el actor, 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.

En el caso concreto, la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda, refiere que en fecha cinco de enero del año mil novecientos ochenta y cuatro, celebró contrato privado de

compraventa con XXXXX y XXXXX, respecto de un predio rústico sin nombre, ubicado en el punto denominado “XXXXX” o “XXXXX”, de la comunidad XXXXX del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, el cual tiene 04-25-00 cuatro hectáreas, veinticinco áreas cero centiáreas, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en línea ligeramente quebrada en 95.00 metros y linda con arroyo. Al Sur, en línea quebrada de 91.00 metros y linda en camino sin nombre. Al Oriente, partiendo de sur a norte en línea quebrada en 116.00 metros continúa en línea recta en 368.00 metros y termina en línea quebrada en 68.00 metros y linda en estos puntos con XXXXX, XXXXX. y XXXXX. Al Poniente partiendo de sur a norte en 84.00 metros en línea quebrada, continúa en línea recta en 342.00 metros, y termina en 32.50 metros en línea ligeramente quebrada, y linda con propiedad privada.

Como se ha mencionado con anterioridad, el actor invoca como causa generadora de la acción, un contrato de compraventa que afirma, celebró con los demandados en donde éstos le transmitieron la propiedad del inmueble del que reclama su escrituración el actor.

Ahora bien, para acreditar su acción ofreció y se desahogaron los siguientes medios de prueba:

1. Documental privada, consistente en las copias certificadas por el Licenciado XXXXX, Notario Público XXXXX de la Ciudad de León, Guanajuato, en fecha nueve de enero de dos mil veinte, de las diversas copias certificadas del contrato de compraventa celebrado por las partes en fecha cinco de enero de dos mil novecientos ochenta y cuatro y ratificado ante la fe del Licenciado Héctor Pacheco Cortes, Notario Público de la Ciudad de Guanajuato, Guanajuato, documento que en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de una copia cotejada y certificada por un fedatario público en ejercicio de sus funciones.

De dicho documento se desprende que el día cinco de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, **XXXXXX** y **XXXXXX** vendieron a **XXXXXX** un predio rústico sin nombre, ubicado en el punto

denominado "XXXXX" o "XXXXX", de la comunidad XXXXX del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, el cual tiene 04-25-00 cuatro hectáreas, veinticinco áreas cero centiáreas, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en línea ligeramente quebrada en 95.00 metros y linda con arroyo. Al Sur, en línea quebrada de 91.00 metros y linda en camino sin nombre. Al Oriente, partiendo de sur a norte en línea quebrada en 116.00 metros continúa en línea recta en 368.00 metros y termina en línea quebrada en 68.00 metros y linda en estos puntos con XXXXX, XXXXX. y XXXXX. Al Poniente partiendo de sur a norte en 84.00 metros en línea quebrada, continúa en línea recta en 342.00 metros, y termina en 32.50 metros en línea ligeramente quebrada, y linda con propiedad privada.

De igual manera, de dicho contrato se desprende que el precio de la compraventa lo fue por la cantidad de cuatro millones novecientos mil viejos pesos cero centavos moneda nacional, los cuales fueron entregados por el comprador a los vendedores con anterioridad a la celebración del contrato, éste haciendo las veces de recibo por dicha cantidad.

Finalmente, de su clausula quinta, se desprende que el comprador se comprometía a realizar todos los trámites tendientes a la escrituración del contrato de compraventa.

2. Confesional Tácita. Pruebas a las que se le concede valor probatorio, de conformidad con el artículo 339 en relación con lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, misma que benefician a la parte actora para demostrar los hechos de su acción, ello en virtud de que, ante la falta de contestación de la parte demandada, tiene lugar la consecuencia prevista en el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, relativa a una presunción para tener por admitidos los hechos de la demanda, presunción que no admite prueba en contrario (*iuris et de iure*) y que se robustece con la pruebas documental pública consistente en la copia certificada del contrato de compraventa que suscribieron las partes, y que ya fue valorada con antelación.

Argumentos que encuentran sustento en la tesis aislada, de la Décima Época, Registro: 2015342, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro 47, octubre de 2017, Tomo IV, Materia(s): Civil, Tesis: (I Región) 8o.1 C (10a.), Página: 2430, de rubro y texto:

“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).

Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

3. 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.

Con base en lo anterior, en especial con la documental pública consistente en la copia certificada del contrato de compraventa celebrado entre **XXXXXX** con **XXXXXX** y **XXXXXX**, visible en autos de la foja cuatro a la seis, y con la confesión ficta obtenida del resultado de la incomparecencia de los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, al no contestar la demanda, se tiene por acreditado en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que en fecha

cinco de enero de mil novecientos ochenta y cuatro el actor **XXXXXX** en su carácter de comprador y **XXXXXX** y **XXXXXX** en su carácter de vendedores, celebraron un contrato de compraventa, en el cual los demandados le vendieron al actor la propiedad cuya elevación a escritura pública ahora se demanda, por la cantidad de cuatro millones novecientos mil viejos pesos cero centavos moneda nacional, la cual fue pagada con anterioridad a la parte vendedora, como se desprende de la cláusula segunda del contrato de referencia, el cual no fue objetado por la parte demandada al no haber contestado la demanda.

Es por tal motivo que la suscrita le otorga pleno valor al contenido del documento presentado por la parte actora, pues se insiste, los demandados no controvirtieron la celebración del contrato basal y mucho menos que las firmas que aparecen plasmadas en el documento que se les atribuyeran, no correspondan al de su puño y letra, 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.

A las anteriores consideraciones, 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 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.”

En ese tenor, la suscrita juzgadora considera que el actor acreditó haber dado cumplimiento con la obligación consistente en el pago del precio en términos del artículo 2164 del Código Civil del Estado. Ahora bien en términos de los artículos 2187 y 2188 del citado ordenamiento legal, la compraventa de inmuebles debe formalizarse mediante escritura pública, y toda vez que el numeral 1716 del citado ordenamiento legal establece que **cualquiera de las partes** puede exigir que se le dé la forma legal al contrato de que se trate, y más aún si se trata del comprador que ha pagado el precio completo de la compraventa.

Aunado a ello, toda vez que la demandada no objetó las pruebas ofrecidas por la parte actora, ni tampoco manifestó hechos controvertidos a los señalados en el escrito inicial, se le tuvo por conforme con lo manifestado por el actor **XXXXXX** al no haber aportado elementos de prueba que desvirtuaran los hechos narrados por el propio actor, y por ende se tiene al actor acreditando la existencia del contrato de compraventa y la acción de otorgamiento de escritura deducida.

VI. En virtud de lo anterior, se declara que el actor **XXXXXX**, probó su acción de cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura y los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

Como consecuencia, se reconoce la existencia del contrato de compraventa celebrado por el actor **XXXXXX** como comprador y los demandados **XXXXXX**, como vendedores, en fecha cinco de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, respecto de un predio rústico sin nombre, ubicado en el punto denominado “XXXXXX” o “XXXXXX”, de la comunidad XXXXX del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, el

cual tiene 04-25-00 cuatro hectáreas, veinticinco áreas cero centiáreas, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en línea ligeramente quebrada en 95.00 metros y linda con arroyo. Al Sur, en línea quebrada de 91.00 metros y linda en camino sin nombre. Al Oriente, partiendo de sur a norte en línea quebrada en 116.00 metros continúa en línea recta en 368.00 metros y termina en línea quebrada en 68.00 metros y linda en estos puntos con XXXXX, XXXXX. y XXXXX. Al Poniente partiendo de sur a norte en 84.00 metros en línea quebrada, continúa en línea recta en 342.00 metros, y termina en 32.50 metros en línea ligeramente quebrada, y linda con propiedad privada.

Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, respecto del bien inmueble previamente señalado, con la superficie, medidas y colindancias que se precisan en la prestación marcada con el inciso a) de la demanda.

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

Y 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, de conformidad con el contrato base de la acción, de cinco de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, que fuera valorado con anterioridad, en su cláusula quinta se desprende que la parte compradora, es decir la parte actora del juicio, se comprometía a realizar todos los trámites tendientes a la escrituración del contrato de compraventa, sin que de los hechos se desprenda que le haya requerido a los demandados para que fue acudiesen a la Notaría elección del comprador, a firmar dicha escritura, por lo que en consecuencia, se entiende a la interposición de la presente demanda como uno de aquellos trámites tendiente a la escrituración, a que se hace referencia en la previamente citada cláusula quinta, tal situación

deviene en la improcedencia de condenar a los demandados al pago de gastos y costas, pues no se desprende de los hechos narrados por la parte actora que hubiese realizado actos extrajudiciales con dicha finalidad, y que ante la negativa de los demandados la interposición de la demanda que se resuelve, fuese el único medio para hacer que éstos otorgaran en escritura pública el contrato de compraventa, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. En atención a lo anterior no se hace especial condena respecto de gastos y costas a cargo de los demandados.

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 del 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 ella el actor **XXXXX**, probó su acción de otorgamiento de escritura y los demandados **XXXXX** y **XXXXX**, no produjeron contestación a la demanda.

TERCERO. Se reconoce la existencia del contrato de compraventa celebrado por el actor como comprador y los demandados **XXXXX** y **XXXXX**, como vendedores, en fecha cinco de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, respecto de un predio rústico sin nombre, ubicado en el punto denominado "XXXXX" o "XXXXX", de la comunidad XXXXX del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, el cual tiene 04-25-00 cuatro hectáreas, veinticinco áreas cero centiáreas, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en línea ligeramente quebrada en 95.00 metros y linda con arroyo. Al Sur, en línea quebrada de 91.00 metros y linda en camino sin nombre. Al Oriente, partiendo de sur a norte en línea quebrada en 116.00 metros continúa en línea recta en 368.00 metros y termina en

línea quebrada en 68.00 metros y linda en estos puntos con XXXXX, XXXXX. y XXXXX. Al Poniente partiendo de sur a norte en 84.00 metros en línea quebrada, continúa en línea recta en 342.00 metros, y termina en 32.50 metros en línea ligeramente quebrada, y linda con propiedad privada.

CUARTO. Se condena a los demandados **XXXXX** y **XXXXX**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa reconocido en la presente sentencia, 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.

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 absuelve a los demandados al pago de gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio.

SÉPTIMO. En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S Í definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretario de Acuerdos **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**, que autoriza. Doy fe.

El **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**, secretario de acuerdos, hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha ----- . Conste.

L'MJMG/Alex

La **Licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la *sentencia interlocutoria 0455/2020* dictada en **veintinueve de junio de dos mil veintiuno** por la **Juez Primero de lo Civil**, constante de **trece 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, el domicilio del inmueble objeto de juicio así como los nombres de los colindantes**, información que se considera legalmente como **confidencial** 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.