

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0750/2020** 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 62 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece:

“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 estos 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 séptima 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, como ya se señaló anteriormente, 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).- Para que mediante sentencia judicial firme que se dicte en éste juicio se condene al demandado al otorgamiento ante fedatario público (**Notario público**) de la escritura pública que eleve a ese rango, en favor de la suscrita, el contrato privado de compraventa, de fecha*

diez de abril del año dos mil diez, que celebré la suscrita, en mi carácter de **“Compradora”** y el señor **xxxxx**, en su carácter de **“Vendedor”**, en relación con el siguiente bien inmueble:

EL BIEN INMUEBLE (CASA HABITACIÓN), UBICADO EN LA CALLE XXXXX, NÚMERO XXXXX, DE LA XXXXX, DEL MUNICIPIO DE ASIENTOS, AGUASCALIENTES, QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (653.95 M2) Y QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE.- Mide xxxxx metros y linda con la calle xxxxx.

AL SUR.- Mide xxxxx metros y linda con xxxxx.

AL ORIENTE.- Mide xxxxx metros y linda con la calle xxxxx

y;

AL PONIENTE.- Mide xxxxx metros y linda con xxxxx

B).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene al demandado, a pagar las cantidades que resulten a su cargo, por concepto de los impuestos, derechos y gastos de escrituración, que conforme a las leyes le correspondan, esto con motivo de la compraventa que celebró con la suscrita, en relación con el inmueble materia del contrato base de la acción, cuya formalidad ahora busco.

C).- Para que mediante sentencia judicial firme, se ordene al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, realizar el traslado de dominio que resulte necesario para que el Fedatario Público que tire la escritura pública que eleve a ese rango el contrato privado de compraventa base de la acción, pueda operar sin ningún problema jurídico, la inscripción de la escritura pública que ha de elaborarse.

D).- Para que mediante sentencia firme, se condene al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, la inscripción de la escritura pública que eleve a ese rango, el contrato privado de compraventa base de la acción.

E).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene al demandado, a pagar a la suscrita los gastos y costas que tenga que erogar con motivo de la tramitación de éste juicio, cuenta habida que me veo obligada a incoar la presente demanda en su contra.”

Basándose para ello en los hechos uno al ocho, narrados en el escrito inicial de demanda.

El demandado **xxxxxx**, no produjo contestación a la demanda entablada en su contra, pese a que fue debidamente emplazado.

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 ejercitada por el actor **XXXXXX**, debe decirse que la misma quedó acreditada 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 ella 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 y 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, cuando se ejercita la acción pro forma, 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.

En el caso concreto, la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda, en esencia argumenta, que el diez de abril de dos mil diez, celebró con el demandado un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle **XXXXX**, número **XXXXX**, de **XXXXX**, municipio de Asientos, Aguascalientes, con una superficie de

seiscientos cincuenta y tres punto noventa y cinco metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias; al norte mide xxxxx metros y linda con la calle xxxxx; al sur mide xxxxx metros y linda con xxxxx; al oriente mide xxxxx metros y linda con la calle xxxxx y; al poniente mide xxxxx metros y linda con xxxxx.

Que se convino entre las partes contratantes como precio de la compraventa la cantidad de ciento cuarenta mil pesos moneda nacional, cantidad que le fue cubierta en su totalidad al demandado al momento de firmar el contrato accionario.

Como puede observarse, el actor invoca como causa de la transmisión de la propiedad a su favor del inmueble, un contrato de compraventa que afirma celebró con la demandada en donde ésta le transmitió la propiedad del bien que reclama su escrituración.

Por lo que para efectos de acreditar su acción el actor ofreció y se le admitieron las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de xxxxx, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas treinta y tres, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que el día diez de abril del año dos mil diez, celebró un contrato privado de compraventa con la señora xxxxx; que reconoce que el objeto del referido contrato de compraventa lo fue el siguiente bien inmueble: (casa habitación), ubicado en la calle xxxxx, número xxxxx, de la xxxxx, del municipio de Asientos, Aguascalientes, que tiene una superficie de seiscientos cincuenta y tres punto noventa y cinco metros cuadrados (653.95 m²) y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: al norte.- Mide xxxxx metros y linda con la calle xxxxx, al sur.- Mide xxxxx metros y linda con xxxxx, al oriente.- Mide xxxxx metros y linda con la calle xxxxx y; al poniente.- Mide xxxxx metros y linda con xxxxx; que el precio fijado por la operación de compraventa a la que nos referimos, ascendió a la cantidad total de ciento cuarenta mil pesos moneda nacional; que la actora le pagó el precio total por la compraventa referida anteriormente, según se advierte del propio texto del contrato base de la acción; que el actor cumplió con su obligación de pagar el precio convenido por la compra

del inmueble materia de juicio, a la firma del contrato accionario; que al celebrar el contrato privado de compraventa base de la acción, le hizo entrega a la actora de la posesión real y material del inmueble objeto del contrato; que se obligó a elevar a escritura pública, sin previo requerimiento alguno, el contrato privado de compraventa del caso, tan pronto como la actora se lo solicitara; que en múltiples ocasiones, en su domicilio particular, la actora le solicitó, que se presentara ante la Notaria Pública número xxxxx de las del Estado, a cargo del licenciado xxxxx para la elaboración y firma de la escritura que elevara a ese rango el contrato privado de compraventa; que hasta la fecha ha omitido elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa base de la acción.

Documental Privada, consistente en el Contrato de Compraventa celebrado entre xxxxx y xxxxx, mismo que obra a fojas nueve y diez de autos, al cual se le otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, el mismo no fue objetado por la parte demandada, además de que se el propio demandado ratificó el contenido y firma del presente documento en audiencia de fecha diez de marzo de dos mil veintiuno.

Documento con el que se acredita que en fecha diez de abril del año dos mil diez, el demandado **xxxxxx** en su calidad de vendedor, y **xxxxxx** en su carácter de compradora, celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle xxxxx, número xxxxx, de xxxxx, municipio de Asientos, Aguascalientes, que se pactó un precio de compraventa de ciento cuarenta mil pesos el cual de conformidad con la cláusula cuarta, se recibió por el demandado al momento de la firma del contrato; según lo pactado en la cláusula quinta, se entregó a **xxxxxx** a la firma del contrato referido de igual forma las partes pactaron en la cláusula sexta que el vendedor, es decir, el hoy demandado **xxxxxx**, se obligaba a escriturar a la compradora, el bien inmueble materia de la compraventa ante la fe del notario público que elija la compradora, sin previo requerimiento alguno; en el entendido que la escritura debiera realizarse ante cualquier notario de los de la ciudad de Aguascalientes.

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.

Ahora bien, con las pruebas anteriormente valoradas quedó acreditado que el actor celebró el contrato de compraventa con la parte demandada, pues acompañó a su demanda, el contrato fundatorio de la acción que obra a fojas nueve y diez de los autos, al que se le concedió eficacia probatoria de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, siendo que el mismo fue reconocido por el propio demandado, tal como se desprende de la contestación a la demanda instaurada en su contra y en la prueba confesional a su cargo; pues también reconoció haber recibido el precio pactado por el inmueble que vendió a la actora.

Por tanto, con la documental privada que se acompañó a la demanda y la confesión expresa del demandado, se tiene por acreditado que en fecha diez de abril de dos mil diez, las partes del juicio celebraron un contrato de compraventa, en el cual la demandada le vendió al actor la propiedad del inmueble que es materia de juicio.

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

VI. Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por el demandado al dar contestación a la demanda instaurada en su contra:

Excepción derivada de la contestación a las prestaciones, la que hizo consistir en el hecho de que las cantidades reclamadas por la actora en las prestaciones B) y E) del escrito inicial de demanda, esto es, las cantidades que resulten a cargo del demandado por concepto de impuestos o derechos derivados de la venta objeto del contrato base de la acción, son improcedentes, ya que tomando en cuenta la posición procesal que asume en el juicio, no se debe condenar a su parte al pago de gasto alguno, ya que será la parte actora quien asuma esa obligación por ser ella quien inició el presente juicio, pues nace a su favor la excepción para la no condena de esta prestación que contempla el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado ya que no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.

La cual resulta infundada e improcedente, pues en primer término, el artículo 2134 del Código Civil en el Estado señala que los contratantes pagarán **por mitad** los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario, siendo que del contrato fundatorio de la acción no se desprende un acuerdo a las partes respecto de los mismos, toma aplicación al respecto el numeral citado, esto en cuanto a los gastos de escrituración; pues Impuesto Sobre la Renta deberá ser pagado por el vendedor, y por lo que hace al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles deberá ser cubierto por la propia parte actora, ya que la ley establece los impuestos que corresponde pagar a cada uno.

Ahora bien, por lo que hace a sus argumentos de que está en un supuesto de excepción para la no condena de gastos y costas, lo cierto es que el citado artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, señala específicamente los supuestos en los que habrá de absolverse el pago de gastos y costas, pues ante su incumplimiento ocasionó que la parte actora tuviera que comparecer a juicio, y en ese sentido al resultar procedentes las prestaciones que

reclama, debe condenársele por el pago de dicho concepto, de ahí lo improcedente de sus argumentos.

7. En virtud de lo anterior, se declara que la actora **XXXXXX** probó su acción de otorgamiento de escritura y el demandado **XXXXXX**, dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Como consecuencia, se condena al demandado **XXXXXX**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, respecto de inmueble ubicado en calle **XXXXX**, número **XXXXX**, de **XXXXX**, municipio de Asientos, Aguascalientes, con una superficie de **XXXXX** metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se precisan en el hecho primero de la demanda.

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

Se condena al demandado **XXXXXX** al pago del cincuenta por ciento de los gastos notariales originados con motivo de la escrituración correspondiente, conforme lo prevé el artículo 2134 del Código Civil, declarándose que a éste le corresponde el pago del Impuesto Sobre la Renta.

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, informándose respecto a la presente sentencia.

No se hace especial condena respecto de la prestación marcada con la letra D), pues la inscripción que deba realizarse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio es consecuencia directa del otorgamiento de la escritura de conformidad con los artículos 2188 y 2190 del Código Civil del Estado.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del ordenamiento legal citado, se condena al demandado, al pago de gastos y costas generados por el presente juicio, regulado 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 ella la actora **XXXXXX**, acreditó su acción de otorgamiento de escritura, y el demandado **XXXXXX**, no acreditó sus excepciones.

TERCERO. Se condena al demandado **XXXXXX**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, respecto de inmueble ubicado en calle **XXXX**, numero **XXXXX**, de **XXXXX**, municipio de Asientos, Aguascalientes, con una superficie de **XXXXX** metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se precisan en el hecho primero de la demanda.

CUARTO. Se condena al demandado **XXXXXX** al pago del cincuenta por ciento de los gastos notariales originados con motivo de la escrituración correspondiente y se declara que le corresponde el pago del Impuesto Sobre la Renta.

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, informándose respecto a la presente sentencia.

SEXTO. No se hace especial condena respecto de la prestación marcada con la letra D).

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

OCTAVO. 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.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S Í definitivamente lo sentenció y firma la **Juez del Juzgado Primero de lo Civil, licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos la LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, que autoriza. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretaria de Acuerdos, hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con 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), adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0750-2020) dictada en (treinta de marzo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (doce) 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, colindancias 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.