

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **ocho de junio de dos mil veintiuno.**

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0803/2020** 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

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

I. El artículo 82 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 de la presente controversia, atento a lo que dispone el artículo 142 del Código Procesal Civil que señala:

“Es juez competente: ...IV El domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del Estado Civil.”

En la especie, el domicilio del demandado se encuentra dentro de la Jurisdicción de este Tribunal, y la acción que se expresa es personal.

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).- Por el cumplimiento forzoso del contrato de compraventa que tenemos celebrado respecto del bien inmueble que se describirá en el correspondiente capítulo de hechos.

b).- Para que como consecuencia de lo anterior, se me otorguen las escrituras públicas del contrato de compraventa celebrado respecto del citado bien inmueble.

c).- Para que en caso de que dicha demandada se niegue a otorgar y firmar dichas escrituras, sea este Juzgado quien las otorgue y firme en su rebeldía.

d).- Como consecuencia de lo anterior la inscripción a mi nombre, tanto el Registro Público de la Propiedad, como en la Dirección de Catastro, ambos del Estado del bien inmueble materia del presente juicio.

e).- Por el pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”

Basándose para ello en los hechos uno y dos, narrados en el escrito inicial de demanda.

El demandado **Xxxxxx**, dio contestación a la demanda mediante escrito que obra a fojas once y doce de autos, y opuso excepciones.

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, y al demandado sus excepciones.

V. Procediendo al análisis de la acción personal de otorgamiento de título legal ejercitada por la actora **Xxxxxx**, debe decirse que no es posible decretar la procedencia de la acción 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 a la ley.”

De los artículos precitados 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.

En el caso concreto, la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda, en esencia argumenta, que en fecha catorce de noviembre de dos mil siete, celebró con el demandado **Xxxxxx**, un contrato privado de compraventa, en el que adquirió un lote de terreno que mide seis por veinte metros, mismo que cuenta con una superficie de ciento veinte metros cuadrados, el cual se encuentra fuera de la periferia de **Xxxxxx**, a un lado de **xxxxxx**, frente al **xxxxxx**, estipulándose como precio de dicho contrato la cantidad de cuarenta y cinco mil pesos, misma que fue debidamente liquidada, habiéndole hecho entrega de la posesión real y material del lote materia del contrato.

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

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora ofreció como pruebas de su parte:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja

treinta y dos 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 confeso de que con fecha catorce de noviembre de dos mil siete el absolvente celebró con la actora un contrato de compraventa; que dicho contrato lo fue respecto de un lote de terreno que mide seis por veinte metros el cual cuenta con una superficie de ciento veinte metros cuadrados; que dicho inmueble se encuentra ubicado fuera de la xxxxx, a un lado de xxxxx, precisamente frente xxxxx; que reconoce que se estipuló como precio del contrato la cantidad de cuarenta y cinco mil pesos; que reconoce que la cantidad antes mencionada le fue debidamente liquidada; que al momento de la celebración del contrato le dio la posesión a la actora del lote antes mencionado; que a la fecha se ha abstenido de otorgar las escrituras correspondientes al inmueble materia del presente juicio; que la actora le ha estado requiriendo en forma constante por la escrituración del lote materia del contrato de compraventa celebrado.

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.”

Testimonial, consistente en los dichos de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en la audiencia de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno.

Prueba a la que se le niega valor probatorio en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues pese a que ambos testigos fueron coincidentes al señalar que conocen al demandado por ser vecino de la actora desde hace veinte años –esta última quien es madre de ambos atestes-, sin embargo al cuestionársele a ambos la relación entre la actora y el demandado, señalaron que no había ninguna otra relación más que la que de ser vecinos, y por tanto con el dicho de los atestes, la actora no acredita ninguno de los elementos constitutivos de su acción ni del contrato base de la acción.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

Documental privada, consistente en el contrato de compraventa de fecha catorce de noviembre de dos mil siete, visible a foja **cuatro** de los 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 pues al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, señaló como cierto el hecho número uno del escrito de demanda el cual describe que en fecha catorce de noviembre de dos mil siete, la actora celebró un contrato de compraventa con el demandado

Xxxxx, respecto de un lote de terreno que mide seis por veinte metros, mismo que cuenta con una superficie de ciento veinte metros cuadrados, el cual se encuentra en xxxxx, a xxxxx, frente xxxxx, estipulándose como precio de dicho contrato la cantidad de cuarenta y cinco mil pesos, misma que le fue debidamente liquidada, habiéndole hecho entrega de la posesión real y material del lote materia del contrato; aunado a que con la prueba confesional a su cargo se le declaró confeso respecto de la celebración del contrato de mérito, así como en la audiencia de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno en la que se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de dicha documental.

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.

El demandado por su parte ofreció como pruebas las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxx**, desahogada en audiencia de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno, sin embargo dicha prueba en nada beneficia a su oferente pues ninguna de las posiciones contenidas en el pliego de posiciones fueron formuladas a la actora, pues las mismas no se calificaron de legales.

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, valoradas en su conjunto las pruebas aportadas por las partes, si bien quedó acreditada la celebración del contrato, lo cierto es que con ninguna de

ellas queda plenamente identificado el bien inmueble objeto de la compraventa, pues la parte actora pretende se ordene la escrituración respecto de un *lote de terreno que mide seis por veinte metros, mismo que cuenta con una superficie de ciento veinte metros cuadrados, el cual se encuentra en xxxxx, a xxxxx, frente xxxxx*; sin embargo, con las pruebas antes mencionadas, no quedó acreditada la ubicación exacta del inmueble ni tampoco quedaron acreditadas las medidas y colindancias del inmueble a que se refiere; pues no se acreditó en qué ubicación exacta dentro de la xxxxx, frente xxxxx se encuentra el inmueble; y si bien el demandado al dar contestación a la demanda señaló que sí celebró el contrato de compraventa con la parte actora respecto del inmueble que se señala en el escrito inicial de demanda, lo cierto es que ni el demandado aclaró dichas medidas al dar contestación, pues únicamente se limitó a decir que sí era cierto que celebró el contrato privado de compraventa, y que el actor no tenía derecho de reclamarle la escrituración pues él nunca se ha negado a firmar las escrituras.

Por todo lo anterior, y toda vez que como requisito de procedencia de la acción, tratándose del contrato de compraventa, debe acreditarse por la parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, siendo uno de esos elementos la identificación plena del objeto de la compraventa conforme lo establece el artículo 1675 fracción II del Código Civil; y al no haberse acreditado éste, resulta innecesario el análisis de los restantes elementos; ya que al no encontrarse plenamente identificado el inmueble, pues no existen constancias que permitan conocer la ubicación

exacta del inmueble, así como tampoco fueron señaladas las medidas y colindancias del mismo, ya que éstas últimas no quedaron acreditadas con ningún elemento de prueba, por ende no es posible decretar la procedencia de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada de la Quinta Época, Registro: **349175**, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXXXIII, Materia(s): Civil, Página: 2028, que señala:

“COMPRAVENTA, ACCION PARA EXIGIR LA FIRMA DE ESCRITURAS DE. *La procedencia de la acción para exigir la firma de una escritura de compraventa de un inmueble, presupone la prueba fehaciente e indubitable del contrato (artículo 2247 del Código Civil del Distrito Federal, en relación con los artículos 1833 y 2232 del mismo código). Ahora bien, es de la esencia de la compraventa (artículos 2248 y 2294), la determinación de la cosa cuya propiedad se obliga a transmitir el vendedor por el precio cierto y en dinero que el comprador se obliga a pagar; por la que si en el caso no quedó determinado el inmueble, ni por la especificación de este ni por sus medidas y colindancias, no hay contrato de compraventa y es improcedente la acción deducida para exigir la firma de la escritura correspondiente.”*

De igual forma, tiene aplicación, 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 improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”

Por lo anterior, se hace innecesario el análisis de las excepciones opuestas por la parte demandada, pues a nada práctico conduciría dado que no se variaría el sentido de la sentencia de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis consultable, en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, Cuarta parte, XVI, página 87, que es del rubro y texto siguiente:

“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). *Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá*

comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.”

VI. Consecuentemente, a la actora **Xxxxxx** no acredito que fuera posible acreditar la procedencia de la acción, y el demandado **Xxxxxx** contestó la demanda.

Se absuelve a la parte demandada **Xxxxxx** de las prestaciones que le fueron reclamadas.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la actora a pagar al demandado los gastos y costas, ya que intentó una acción que fue improcedente, y este artículo dice que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso; y sin que se actualice alguno de los casos de excepción que para la no condena en costas prevé el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

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** no acreditó que fuera posible acreditar la procedencia de la acción de otorgamiento de escritura, y el demandado **Xxxxxx** contestó la demanda.

TERCERO. Se absuelve a la parte demandada **Xxxxxx** de las prestaciones que le fueron reclamadas.

CUARTO. Se condena a la actora **Xxxxxx** a pagar al demandado los gastos y costas, lo que se regulará en ejecución de sentencia.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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 **nueve de junio 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 (0803/2020) dictada en (ocho de junio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (quince) 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, datos de ubicación de inmuebles, nombres de testigos, 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.