

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0845/2020**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato privado, promoviera **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

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 la acción de cumplimiento de contrato, no se encuentra sujeta 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 **XXXXX**, demandó a **XXXXX** y **XXXXX**, por las siguientes prestaciones:

A. *Para que por sentencia definitiva que se dicte se condene a los demandados a cumplir el **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** base de la acción de fecha **VEINTICUATRO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL UNO**, celebrado entre la suscrita, como compradora, y los demandados, como vendedores, respecto del inmueble ubicado en **CALLE XXXXX NÚMERO XXXXX, DEL FRACCIONAMIENTO XXXXX**, de esta ciudad de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias que se describen más adelante.*

B. *Para que por sentencia definitiva se declare que la suscrita sí cumplió con mi obligación de pagar el precio convenio por la casa habitación objeto de la compraventa a que se refiere el contrato base de la acción.*

C. *Para que por sentencia definitiva que se dicte se condene al demandado a otorgar la **ESCRITURA PÚBLICA** mediante la que se formalice la compraventa a que se refiere el contrato privado de compraventa base de la acción, así como a pagar los impuestos que por tal situación se causen a su cargo, y se declare que en caso de que presente negativa para firmarla, será su Señoría quien la firmará en su rebeldía, mandándola inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.*

D. *Para que por sentencia definitiva que se dicte, se condene al demandado a pagarnos los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del juicio, pues ante el incumplimiento de sus obligaciones, me veo en la necesidad de promover el presente juicio en su contra.”*

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

Los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra pese haber sido debidamente notificados para ello.

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.

V. Enseguida se procede al estudio de las acciones de cumplimiento de contrato de compraventa y otorgamiento de escritura ejercidas por la parte actora, la cual, la suscrita Juez considera que es procedente 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 (Artículo 1674 del Código Civil).

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 los demandados; y para ello ofreció las siguientes pruebas:

Confesional A, a cargo de 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 ciento seis 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 conoce a **Xxxxxx**; que celebró un contrato de compraventa privado, el veinticuatro de enero del año dos mil uno, con la ahora actora, dónde enajenó la casa habitación ubicada en la calle Vivero **xxxxxx** número **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad capital; que las firmas de dicho contrato privado de compraventa entre la ahora demandante y los demandados fueron certificadas como auténticas por el Notario Público número **xxxxxx** del Estado, el licenciado **Xxxxxx**, en fecha veinticuatro de enero del dos mil uno; que el precio del inmueble objeto de la compraventa fue de setenta y ocho mil pesos cero centavos moneda nacional; que el precio pactado por la operación fue cubierto en dos pagos, un primer pago de cincuenta y un mil pesos cero centavos el veinticuatro de enero del dos mil uno y, el segundo por veintisiete mil pesos moneda nacional el veintitrés de febrero del año dos mil uno; que se obligó a formalizar ante notario público, el ya citado contrato, para elevar dicho instrumento a la categoría de público; que al día de hoy ha incumplido en otorgar y firmar el instrumento público que acredite la propiedad del inmueble; que desde el momento que enajenó el referido inmueble a **Xxxxxx** ha cumplido con todas las obligaciones como propietaria; que dicho contrato lo celebró en conjunto con su cónyuge **Xxxxxx** como vendedores.

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.”*

Confesional B, a cargo de 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 ciento siete 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 conoce a **Xxxxxx**; que celebró un contrato de compraventa privado, el veinticuatro de enero del año dos mil uno, con la ahora actora, dónde enajenó la casa habitación ubicada en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad capital; que las firmas de dicho contrato privado de compraventa entre la ahora demandante y los demandados fueron certificadas como auténticas por el Notario Público número **xxxxxx** del Estado, el licenciado **Xxxxxx**, en fecha veinticuatro de enero del dos mil uno; que el precio del inmueble objeto de la compraventa fue

de setenta y ocho mil pesos cero centavos moneda nacional; que el precio pactado por la operación fue cubierto en dos pagos, un primer pago de cincuenta y un mil pesos cero centavos el veinticuatro de enero del dos mil uno y, el segundo por veintisiete mil pesos moneda nacional el veintitrés de febrero del año dos mil uno; que se obligó a formalizar ante notario público, el ya citado contrato, para elevar dicho instrumento a la categoría de público; que al día de hoy ha incumplido en otorgar y firmar el instrumento público que acredite la propiedad del inmueble; que desde el momento que enajenó el referido inmueble a Xxxxx ha cumplido con todas las obligaciones como propietaria; que dicho contrato lo celebró en conjunto con su cónyuge Xxxxx como vendedores.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la Jurisprudencia citada anteriormente, 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, de Rubro: **“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.”**

Testimonial A, B y C, consistente en el dicho de **Xxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.

Sin embargo, la presente probanza carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en primer lugar porque si bien las tres atestes señalaron conocer a la actora y saber que adquirió el inmueble ubicada en Calle Xxxxx número xxxxx en el fraccionamiento Xxxxx, por parte de los hoy demandados; lo cierto es que por lo que hace al dicho de la ateste **Xxxxx**, la misma señaló que el contrato base de la acción se celebró en enero del dos mil veintiuno, pues señala que fue a la notaría porque la invitaron, y que al momento de estar ahí en la notaría la actora le dijo que iban a firmar el

contrato y no vio porque los sacaron, es decir, no estuvo presente en la firma del contrato. Por lo que hace a la testigo de nombre **Xxxxxx**, de sus generales se desprende que en la actualidad tiene treinta y tres años de edad, por lo que al momento de firma del contrato tenía trece años, por lo que resulta inconcuso que se de valor al dicho de una testigo que en el momento en que sucedieron los hechos materia de litis, era menor de edad, pues incluso señala que no pasó a la notaria aunque si fue, y que sí entendía pero no perfectamente, por lo que ni siquiera estuvo presente al momento en que se firmó el contrato y en ese sentido no presencié los términos en los que se celebró el contrato base de la acción, pues al señalar que no entendía perfectamente, resulta de igual manera improcedente otorgarle valor a su dicho máxime que ninguna de las otras atestes mencionó que la testigo de referencia hubiera estado presente. Y si bien la testigo de nombre **Xxxxxx** señaló que el contrato se firmó el veinticuatro de febrero de dos mil uno, lo cierto es que tampoco aclara si estuvo o no presente al momento en que firmaron el contrato, pues según el dicho de las diversas testigos ellas se quedaron afuera.

Así mismo, cuando se les cuestionó sobre el precio pactado por la compraventa, si bien la primera testigo de nombre **Xxxxxx** señaló que primero se dieron cincuenta y uno y luego veintisiete, lo cierto es que eso lo sabe porque **Xxxxxx** se lo platicaba y no lo vio de manera directa; en cuanto a **Xxxxxx**, también señaló que fue por setenta y ocho mil pesos, y señaló que lo sabía porque se los había comentado la actora; y por lo que hace a **Xxxxxx**, la misma no señala cómo fue que se dio cuenta de que el inmueble fue comprado en un valor de setenta y ocho mil pesos moneda nacional, si fue que se lo dijo la actora o lo leyó en el contrato, por lo que su dicho carece de la descripción de tiempo, lugar y modo.

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.”

De igual forma sirve de apoyo, 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).

Documental, consistente en el contrato de compraventa certificado ante el Notario Público número xxxxx

de los del estado el licenciado Xxxxx de fecha veinticuatro de enero de dos mil uno, visible a foja de la **ocho a la doce** 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, y que se robustece con la declaración de confeso de los demandados; sin que se le otorgue el valor probatorio de una documental pública, toda vez que no se asentaron los datos completos del acta donde se levantó la comparecencia, es decir, dicha certificación no fue asentada en el protocolo del notario público que la realizó, pues en términos del artículo 71 de la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes, la simple protocolización acreditará el depósito del documento y la fecha en la que se hizo, es decir, que para que las actas expedidas por los notarios públicas reúnan los requisitos de documento público, deberán ser asentados en el protocolo del notario público que corresponda, lo anterior de conformidad con los artículos 15, 56 y 57 de la citada ley.

Ahora bien con el presente se acredita que en fecha veinticuatro de enero del año dos mil uno, celebraron contrato privado de compraventa por una parte Xxxxx con el consentimiento conyugal de su esposa Xxxxx como “vendedores” y por otra parte Xxxxx como “compradora”, que el objeto de la compraventa lo fue la casa habitación ubicada en calle Xxxxx número xxxxx, construida sobre el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, con la superficie, medidas y colindancias que de ahí se desprenden; que el precio convenido para la operación lo fue la cantidad de setenta y ocho mil pesos moneda nacional, cantidad que la compradora liquidaría a los vendedores en dos pagos; el primero por la cantidad de cincuenta y un mil pesos moneda nacional al momento de firma del contrato privado de compraventa, y la segunda parte, es decir, veintisiete mil pesos moneda nacional, el día veintitrés de febrero de dos mil

uno; que el vendedor entregaría a la compradora la posesión el veintitrés de febrero del año dos mil uno, es decir, el día pactado para la realización del último pago; las partes convinieron en designar a la notaria pública número veintiséis del Estado para efecto de tirar las escrituras correspondientes.

Documental C, consistente en las facturas y/o recibos y/o tickets de pago del impuesto a la propiedad raíz, visibles a fojas siete y de la treinta y dos a la cuarenta y siete 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 de los cuales se desprende que fue pagado el impuesto a la propiedad raíz del inmueble ubicado en Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, a nombre de Xxxxx, en fechas veintidós de enero de dos mil veinte, el relativo al año dos mil siete; el relativo al año dos mil once, el de fecha veinte de diciembre de dos mil diez; veintidós de agosto de dos mil ocho, el relativo al año dos mil tres; el relativo al año dos mil dos, el relativo al año dos mil cinco, el relativo al año dos mil cuatro y el relativo a los años dos mil y dos mil uno; así como un recibo también expedido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Aguascalientes por concepto de construcción y reconstrucción, ampliación de casa habitación al frente con acabado de fecha veintidós de febrero del año dos mil cinco; sin embargo los mismos no resultan ser los medios probatorios idóneos para acreditar la posesión de un inmueble en concepto de dueño, pues únicamente acreditan los pagos a que ellos se refieren.

Documental D, consistente en las facturas y/o recibos y/o tickets de pago de agua potable expedido por PROACTIVA Medio Ambiente CAASA Y VEOLIA, a los cuales se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del estado pues si bien se trata de documentos privados provenientes de un tercero ajeno al presente juicio, lo cierto es que es quien presta

el servicio de agua potable en el municipio de Aguascalientes, y con los cuales se acredita que los servicios de agua que se le prestan al bien inmueble ubicado en Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, se encuentra a nombre de Xxxxx (actora en el presente juicio, y quien en el contrato base de la acción se ostenta como compradora del inmueble materia del juicio); por lo que con los mismos se acredita únicamente que el inmueble materia de juicio cuenta con los servicios de agua potable.

Documental E, consistente en los recibos con tickets de pago, expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, a los cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por haber sido expedidos por una entidad pública, por lo que con los mismos se acredita que los servicios de energía eléctrica que se le prestan al bien inmueble ubicado en Xxxxx número ciento xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, se encuentra a nombre de Xxxxx (actora en el presente juicio, y quien en el contrato base de la acción se ostenta como compradora del inmueble materia del juicio); por lo que con los mismos se acredita únicamente que el inmueble materia de juicio cuenta con los servicios de energía eléctrica.

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.

VI. Ahora bien, la relación contractual existente entre la parte actora en su carácter de compradora, y los demandados, como vendedores, 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 de la ocho a la doce de autos, a la cual se le otorgó pleno valor probatorio.

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 del referido contrato, ni que la firma que se le atribuyó corresponde a la suya, 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 controvertió la celebración del contrato basal ni tampoco lo relativo a la recepción del pago o la liquidación del precio, 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, así como reconociendo que sí fue pagado en su totalidad el precio pactado en el basal.

Siendo así, que como ya se dijo la prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que en fecha veinticuatro de enero de dos mil uno, **Xxxxxx** y **Xxxxxx** en su calidad de vendedores y **Xxxxxx** en su calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa respecto de la casa habitación ubicada en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad capital; que el precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la cantidad de setenta y ocho mil pesos moneda nacional, cantidad que fue liquidada en dos pagos, el primero por la cantidad de cincuenta y un mil pesos moneda nacional pagados a la firma del contrato, y el segundo de veintisiete mil pesos moneda nacional los cuales serían pagaderos el día veintitrés de febrero de dos mil uno; y como consecuencia de lo anterior la entrega del inmueble se realizaría el día que se hiciera el último pago; por lo que en términos de lo señalado por la actora en el hecho marcado con el número seis, y toda vez que no fue controvertido por la parte demandada, se genera la presunción en esta Juzgadora de que liquidó el precio total del inmueble y con ello le fue entregada la posesión de la casa, pues así quedó establecido en la cláusula segunda del contrato base de la acción.

Ahora bien, la parte actora señala que ha hecho constantes peticiones extrajudiciales a los demandados de

acudir a las oficinas del Notario Público correspondiente para tirar las escrituras pertinentes, y que pese a estas reiteradas súplicas no ha logrado que su contraparte acuda a firmar a su favor los protocolos notariales de compraventa, formalidad por la cual su propiedad sobre el inmueble que ha poseído por varios años se ve mermada hasta que se resuelva dicha situación. Que por ende dado que ha cumplido con sus obligaciones del contrato, resulta procedente la acción ejercitada en la demanda y que se les condene el pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el capítulo respecto de la demanda.

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 pagada la cantidad de cincuenta y un mil pesos moneda nacional, y posteriormente se pagó la cantidad de veintisiete mil pesos moneda nacional el día veintitrés de febrero de dos mil uno, 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 la escrituración correspondiente, pues ni siquiera contestaron la demanda, por lo que le asiste derecho a la actora para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones del demandado, esto es, la escrituración y formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes, respecto de la casa habitación ubicada en la calle Xxxxx número xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, de 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, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, acreditó su acción, y los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx** a cumplir con el contrato celebrado en fecha veinticuatro de enero de dos mil uno.

Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, cumplió con las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha veinticuatro de enero de dos mil veintiuno, entre ellas, el pago del precio correspondiente.

Como consecuencia, se condena a la parte demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha veinticuatro de enero de dos mil uno, respecto de la casa habitación ubicada en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad capital, con una superficie de ciento veinte metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: **al norte**: en seis metros, con el lote número **xxxxxx**; **al sur**: en seis metros, con calle **Xxxxxx**; **al este**: en veinte metros, con el lote número **xxxxxx**; y **al oeste**: en veinte metros, con el lote número **xxxxxx**.

Mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, sección primera del municipio de Aguascalientes, con fecha veintiséis de noviembre mil novecientos noventa y nueve.

Haciéndose constar que las escrituras que sean realizadas, deberán contener las hipotecas o gravámenes que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Estado, sin que con la escrituración del inmueble deba entenderse que dichos gravámenes serán cancelados, lo anterior en virtud de que en autos no quedó acreditado que la hipoteca que se señala en la declaración segunda del contrato base de la acción a favor de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima por la cantidad de ciento ochenta mil pesos moneda nacional haya sido pagada o liquidada, por lo cual el acreedor hipotecario en todo caso tiene expedito su derecho para promover en los términos de ley.

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 los demandados **Xxxxxx** y **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 actora **Xxxxxx**, probó su acción de cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura, y los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, no contestaron la demanda.

TERCERO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx** a cumplir con el contrato celebrado en fecha veinticuatro de enero de dos mil uno.

CUARTO. Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, cumplió con las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha veinticuatro de enero de dos mil veintiuno, entre ellas, el pago del precio correspondiente.

QUINTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha veinticuatro de enero de dos mil uno, respecto de la casa habitación ubicada en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de

esta ciudad capital, con la superficie, medidas y colindancias señaladas en el último considerando.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada, 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.

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 **ocho de junio de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0845/2020) dictada en (siete de junio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (veinte) 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 notario público, nombre de testigos, medidas y colindancias de inmuebles, datos de inscripción de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, 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.