

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0857/2020**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato privado, promoviera **XXXXXX**, en contra de **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 precedente la vía indicada.

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

A) *Para que por sentencia definitiva se le ordene al demandado la desocupación y entrega inmediata de inmueble ubicado en la calle xxxxx de esta ciudad de Aguascalientes, situación que consta en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, ante la fe del notario público número xxxxx de los del Estado, el Licenciado xxxxx, escritura pública que está inscrita en el número xxxxx de la sección primera del Municipio de Aguascalientes con número de folio real xxxxx y que tiene una superficie total de noventa metros cuadrados (xxxxx), con las siguientes medidas y colindancias: xxxxx.*

B) *Para que por sentencia firme se condene a la demandada a firmar las escrituras correspondientes, señalándole que en caso de que no realice se Señoría lo realizara en su rebeldía.*

C) *El pago de gastos y costas que se genere con motivo del presente juicio.”*

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

El demandado **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese haber sido debidamente notificado 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:

Heza 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 queda 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:

Documental Privada, consistente en el contrato de compraventa de veinte de julio de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en la calle xxxxx de esta Ciudad, visible a foja de la cinco a la siete de autos, al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que el mismo no fue objetado por ninguna de las partes, y del cual se desprende que xxxxx y xxxxx, el primero como vendedor y la segundo como compradora, celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle xxxxx

de este Ciudad; que el precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la cantidad de doscientos mil pesos moneda nacional, cantidad que fue pagada en efectivo al momento de la firma del contrato; que la entrega del inmueble se realizaría, teniendo el hoy demandado **XXXXXX** tres días naturales a partir de la firma del contrato para desalojar el inmueble señalando que para el caso de no hacerlo se procedería al desalojo de manera inmediata; de igual forma se pactó en la cláusula quinta que el vendedor se comprometía a realizar la escrituración de la compraventa de manera posterior a que sea desalojado del inmueble.

Cabe hacer mención que la anterior documental es apta y suficiente para tener por demostrado la relación contractual existente entre las partes, para lo cual sirve de apoyo legal, por su argumento rector la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de que mediante audiencia de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, se declaró desierta la presente probanza.

Documental en vía de informe, consistente en el informe rendido por **Registro Público de la Propiedad y del Comercio**, por conducto de la licenciada María Teresa Cruz Monreal en su calidad de Jefe de Departamento de Embargos

del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que dicha autoridad informó: que el bien inmueble ubicado en la xxxxx, Aguascalientes, se encuentra registrado bajo el folio real xxxxxx, registro xxxxxx, libro xxxxxx de la sección primera de Aguascalientes a nombre de xxxxxx, dicho inmueble lo adquirió mediante escritura pública número xxxxxx, volumen xxxxxx de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho.

Confesional Expresa, la cual se valora en términos del artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra se presume que acepta tácitamente los hechos sobre los cuales no suscitó controversia.

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 el demandado, como vendedor, 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 cinco a la siete 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 contravirtió la celebración del contrato basal y mucho menos que la firma

que aparece plasmada en el mismo, corresponde 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.

Siendo así, que como ya se dijo la prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que en fecha veinte de julio de dos mil veinte, xxxxx en su calidad de vendedor y xxxxx en su calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle xxxxx de este Ciudad; que el precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la cantidad de doscientos mil pesos moneda nacional, cantidad que fue pagada en efectivo al momento de la firma del contrato; y que la entrega del inmueble materia del contrato se entregaría dentro de los tres días siguientes a los que se firmó el contrato.

Ahora bien, la parte actora señala que a la fecha de presentación de la demanda –que lo fue el día nueve de septiembre del año dos mil veinte según el sello de presentación puesto por la Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes que obra a foja tres vuelta- no se había entregado el inmueble ni se había otorgado la escritura correspondiente; que en virtud de ello la actora se ha visto en la imperiosa necesidad de estarle requiriendo al demandado para la entrega del inmueble, que siempre le comenta que ya mero se la entrega, situación que es totalmente ilegal, pues como se ha vencido la fecha para la entrega de la posesión del inmueble, y dicha persona no le ha realizado la entrega. También señala que el demandado le ha manifestado que no le realizará para nada la escrituración correspondiente porque no está obligado a ello, y que por ello es procedente que se ordene la escrituración a su favor.

Ahora bien, la parte actora sí tiene derecho a reclamar la entrega de dicho bien, pues con la documental base de la acción se acreditó que éste cumplió con las obligaciones contenidas en dicho contrato, es decir, el pago del

precio de la compraventa, pues según se estableció en la cláusula segunda, en el mismo acto fue pagado el precio al momento de la firma del contrato, y contrario a ello, la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, es decir, a entregarlo a la compradora después de los tres días naturales que se señalaron en la cláusula cuarta, pues ni siquiera contestó la demanda, por lo que le asiste derecho para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones del demandado, esto es, la entrega del inmueble ubicado en la calle xxxxx de esta Ciudad, así como la escrituración y formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes, pues así se obligaron en el contrato de compraventa base de la acción.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo por las razones que la informan, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, 1980, parte II, página 36, que es del rubro y texto siguiente:

“CUMPLIMIENTO FORZADO, ACCION DE. REQUISITO DE PROCEDENCIA. *Tratándose como en el caso, de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato.*”

De igual forma, sirve de apoyo la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXVI, Julio de dos mil siete, XVII, Página 2446, que es del rubro y texto siguiente: **“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY**

(COMPRAVENTA). *La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”*

VII. En mérito de lo antes expuesto, la parte actora **XXXXXX**, acreditó su acción, y el demandado **XXXXXX** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada **XXXXXX** a cumplir con el contrato celebrado en fecha veinte de julio de dos mil veinte.

Y como consecuencia, se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a la entrega del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** de este Ciudad.

Se condena al demandado **XXXXXX** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha veinte de julio de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** de este Ciudad, con una superficie de noventa metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: **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, folio real **XXXXXX**

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 al demandado **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 el demandado **XXXXXX**, no contestó la demanda.

TERCERO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a cumplir con el contrato celebrado en fecha veinte de julio de dos mil veinte.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Saúl XXXXXX**, a la entrega del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** de este Ciudad.

QUINTO. Se condena al demandado **XXXXXX** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha veinte de julio de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** de este Ciudad, 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 75 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. NOTIFIQUESE 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 **dieciséis de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la

sentencia o resolución (0857/2020) dictada en (doce de marzo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil del Estado), con tanto 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, inscripciones de registro público, 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.