

## SENTENCIA DEFINITIVA

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

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número **0903/2020** 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 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 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 resulta procedente en virtud de que, en el presente juicio se ejercita una acción personal de otorgamiento de escritura, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IV.** La parte actora **Xxxxxx** demanda a **Xxxxxx**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**A)** *Para que por sentencia definitiva se ordene a la demandada la desocupación y entrega inmediata de inmueble ubicado en la calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento 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 registro público de la propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número xxxxx9, del libro numero xxxxx de la sección primera del Municipio de Aguascalientes con número de metros cuadrados (97.75 m2), con las siguientes medidas y colindancias:*

*AL NORTE: en doce punto setenta y siete metros, con xxxxx; AL SUR: en trece punto cuarenta y cinco metros, con xxxxx; AL ORIENTE: en siete punto cuarenta y ocho metros, con xxxxx; AL PONIENTE: en siete punto cuarenta y ocho metros, 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 su Señoría lo realizará en su rebeldía.*

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

Basándose para ello en los hechos del uno al seis, narrados en el escrito inicial de demanda, que obra a fojas de la uno a la tres de los autos.

La parte demandada **Xxxxxx**, pese haber sido debidamente emplazada, no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

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 escritura ejercida por la actora **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 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 o 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.

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 siguientes:

**“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).** La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está

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

En el caso concreto, la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda, en esencia argumenta, que en fecha dieciséis de julio de dos mil veinte, celebró con la parte demandada **Xxxxxx**, un contrato de compraventa, en el que adquirió el bien inmueble ubicado en calle Xxxxxx número xxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad, con las medidas y colindancias que se detallan en la demanda entablada por la parte actora.

Que se convino entre las partes contratantes como precio de la compraventa la cantidad de \$200,000.00 (doscientos mil pesos moneda nacional), cantidad que le fue cubierta a la demandada en su totalidad el día en que se firmó el contrato; que en el contrato de mérito se pactó que el inmueble objeto del presente litigio sería entregado dentro de tres días naturales posteriores en que se realizó el contrato, siendo que a la fecha de presentación de la demanda no se había realizado dicha entrega; que en virtud de que la demandada no ha realizado la entrega, se ha visto en la imperiosa necesidad de estarle requiriendo para que le entregue dicho inmueble, y siempre le comenta que “ya mero se la entrega” situación que es totalmente ilegal, pues ya se ha vencido la fecha de entrega de la posesión de dicho inmueble y dicha persona no ha realizado la entrega; que la demandada le ha manifestado que no le realizará para nada la escrituración correspondiente porque no está obligada a ello.

Lo anterior quedó debidamente probado con las pruebas desahogadas por la parte actora, siendo éstas las siguientes:

**Documental pública,** consistente en la escritura pública número xxxxx, del volumen xxxxx del protocolo del Licenciado Xxxxx, Notario Público número Xxxxx de los del Estado de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, visible a fojas treinta y tres a la treinta 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 fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de transmisión de propiedad que por una parte celebraron Xxxxx en su carácter de presidente de la Xxxxx, y Xxxxx, persona esta última a quien se transmitió el lote ubicado en la calle Xxxxx número xxxxx, del lote número xxxxxs, de la manzana xxxxx, del fraccionamiento denominado “Xxxxx” de esta ciudad, y con el cual se acredita también que a la fecha de celebración del contrato base de la acción, la demandada era propietaria del inmueble materia de compraventa.

**Documental privada,** consistente en el contrato de compraventa respecto del bien inmueble materia del presente juicio visible a foja diez a 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, por lo que con el mismo se acredita que en fecha nueve de julio de dos mil veinte se celebró un contrato de compraventa entre Xxxxx también conocida como Xxxxx como “vendedora” y por otra parte Xxxxx como “compradora” respecto del bien inmueble ubicado en la calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad; que se pactó un precio de doscientos mil pesos moneda nacional los cuales fueron pagados en ese mismo acto en una sola exhibición a Xxxxx, situación por la cual el contrato funge como el recibo más amplio que pueda otorgarse en virtud de la compraventa del inmueble señalado; que

en virtud de que en ese momento ya se encontraba pagado el precio y lo único que restaba era la entrega del inmueble y la escrituración correspondiente, se pactó que primero se realizaría la entrega del inmueble, teniendo la hoy demandada tres días naturales a partir de la firma del contrato para desalojar dicho inmueble, señalando que en caso de no hacerlo se procederá al desalojo, entre otras cuestiones.

**Confesional**, a cargo de **Xxxxxx** la cual fuera desahogada en audiencia de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja veintitrés 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 celebró un contrato privado de compraventa, con Xxxxxx respecto al siguiente bien inmueble: ubicado en la calle Xxxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxxx de esta ciudad de Aguascalientes, el cual cuenta con una superficie de noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados; que el contrato de compraventa anteriormente aludido lo celebró en el mes de julio del año dos mil veinte; que el precio de la operación por motivo de la compraventa, lo fue por la cantidad de doscientos mil pesos moneda nacional; que recibió el pago total del precio de la operación antes señalada, al momento de la firma del contrato; que el inmueble objeto de la compraventa le sería entregado al comprador dentro de los tres días posteriores a la celebración del aludido contrato, que hasta la fecha se ha abstenido de hacer la entrega real y material del inmueble objeto de la compraventa; que la parte actora le ha requerido por la entrega voluntaria del inmueble objeto de la compraventa; que hasta la actualidad ha sido omisa en hacer la entrega voluntaria del bien inmueble objeto de la compraventa; que desde que celebró el contrato de compraventa hasta la actualidad, se ha abstenido de realizar la firma y entrega formal de escritura, correspondiente al acto jurídico que celebró con la parte actora; que ha sido requerido en diversas fechas por el actor a efecto de que realice la formalización y entrega de las escrituras correspondientes.

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.”*

**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 debidamente acreditada la relación contractual existente entre las partes, es decir que en fecha nueve de julio de dos mil veinte –tal como se desprende de la documental privada analizada anteriormente–, las partes del juicio, **Xxxxxx** en su calidad de vendedora y **Xxxxxx** en su calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa, en el cual la ahora demandada le vendió a la actora el inmueble ubicado en calle Xxxxxx número xxxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad; que el precio de dicha

compraventa lo fue por la cantidad de doscientos mil pesos cero centavos moneda nacional, la cual fue cubierta por la parte actora en su totalidad al momento de la firma del .

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal, por su argumento rector, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXVI, Julio de dos mil siete, XVII, Página 2446, que es del rubro y texto siguiente:

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

Aunado a lo anterior, no pasa desapercibido para esta Juzgadora que atendiendo a que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el contenido del contrato base de la acción, ni que la firma que se le atribuyó corresponde a la suya, es que 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 que pese a que del escrito inicial de demanda se

desprende que la parte actora afirmó que el contrato de compraventa se celebró en fecha dieciséis de julio de dos mil veinte, lo cierto es que con el documento privado consistente en el contrato de compraventa, quedó acreditado que la fecha de celebración del mismo lo fue el *nueve de julio de dos mil veinte*; y por lo anterior es que la suscrita le otorga pleno valor al contenido del propio contrato, pues se insiste, la demandada no controvertió la celebración del contrato basal y mucho menos que la firma que aparece plasmada en el mismo no corresponda a la 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.

**VI.** En virtud de lo anterior, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, probó su acción de otorgamiento de escritura y la demandada **Xxxxxx**, no contestó la demanda.

Como consecuencia, se condena a la demandada **Xxxxxx**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, respecto del inmueble ubicado en calle Xxxxxx número xxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad.

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 a la demanda **Xxxxxx**, a la desocupación, así como a la entrega real y material a la actora **Xxxxxx**, del inmueble ubicado en la calle Xxxxxx número xxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad, como consecuencia del contrato que celebraron.

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 la demandada **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 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 parte actora **Xxxxxx**, probó su acción de otorgamiento de escritura y la demandada **Xxxxxx**, no contestó la demanda.

**TERCERO.** Se condena a la demandada **Xxxxxx**, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, respecto del inmueble precisado en el considerando sexto, con el apercibimiento de que en caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

**CUARTO.** Se condena a la demanda **Xxxxxx**, a la desocupación, así como a la entrega real y material a la actora **Xxxxxx**, del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad, como consecuencia del contrato que celebraron.

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

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

**SEPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

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

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha **cuatro 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 (0903/2020) dictada en (tres de junio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil del Estado), 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 bienes inmuebles, datos de escrituras públicas, nombre y número de notario público, datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, medidas y colindancias de inmuebles, nombres de terceros ajenos a juicio 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.