

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número *** que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura, promovieron *** y *** en contra de las **Sucesiones a bienes de *** y de *****, así como a *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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.- Esta autoridad es **competente** para conocer del presente juicio, en atención a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II de nuestro Código Procesal Civil, de donde se advierte, que es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente, siendo que en la especie, la parte actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y la demandada a contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía **Única Civil procedente**, toda vez que el ejercicio de la acción intentada no se encuentra sujeto a alguno de los procedimientos especiales previstos por el

titulo décimo primero del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- La actora ***** y *****, demanda a las **Sucesiones a bienes de *** y *****, así como en lo personal a *******, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*a).- Por el cumplimiento de contrato de compraventa verbal celebrado entre los CC. *** en su calidad de vendedora y *** y *** en su calidad de compradores, respecto del inmueble cuyas características de identificación se señalarán en el punto de hechos correspondiente.*

b).- Por el otorgamiento de escrituras del precitado bien inmueble, las que los demandados se han negado a otorgar, pese haber sido requeridos para ello.

e) (sic).- Por la elevación a escritura pública del mencionado contrato respecto al inmueble cuyas características de identificación señalare más adelante y que no me han sido otorgadas por los demandados, pidiendo que se me otorguen en rebeldía, en caso de que los demandados se nieguen a hacerlo.

f) Por el pago de los gastos y costas que se eroguen con motivo de la tramitación del presente juicio, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia”.

Por su parte, tanto *** *—por su propio derecho y en calidad de albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de ***—*, como *** *—albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de ***—*, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, esto mediante los escritos presentados en fecha once de agosto de dos mil veinte *—fojas de la cuarenta y siete a la cincuenta y uno y de la cincuenta y tres a la cincuenta y siete, respectivamente—*, en donde niegan que le asista derecho o acción alguna a la parte actora a fin de que pueda reclamar el pago y

cumplimiento de las prestaciones que pretende, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte, las de **oscuridad y defecto legal en la demanda**, las de **falta de acción** y las que se desprendan de sus escritos de contestación a la demanda.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en sus contestaciones, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, numeral que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de analizar las excepciones dilatorias, pues de resultar procedente alguna de ellas, imposibilita a éste juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto y como consecuencia dejar a salvo los derechos del actor, o en caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, las **Sucesiones a bienes de *** y de *****, al dar contestación a la demanda entablada en su contra por conducto de sus albaceas designados, así como por su propio derecho *******, opusieron como excepción de su parte las de **oscuridad y defecto legal en la demanda**, las cuales hicieron consistir en el hecho de que lo narrado en la misma, resulta ser hechos oscuros, irregulares, sin concordancia y fuera de la

realidad, aunado a que la parte actora omite señalar con precisión, el origen de las prestaciones que reclama, por lo que éstas no pueden determinarse con claridad y carecen de fundamento, lo que les coloca en estado de indefensión.

Excepciones que se estiman **infundadas** e **improcedentes**, ya que contrario a lo que afirman los demandados, del escrito inicial de demanda se advierte, que su contraria da cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que expresa los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, además señala las circunstancias en que aquellos sucedieron y en la especie dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por la accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.

Sirve de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el*

trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. *Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.*

VI.- Enseguida, se procede al estudio de la acción de otorgamiento de escritura deducida por ***** y *****, en contra de las **Sucesiones a bienes de *** y de *****, por conducto de sus albaceas y *******, por su propio derecho.

En el presente caso, la actora demanda la formalización en escritura pública de un contrato privado de compraventa de inmueble *-acción proforma-*, esto bajo el argumento de que cubrió el precio pactado por la operación y a este momento no se ha formalizado la venta del inmueble en escritura pública.

En ese sentido, el Código de Procedimientos Civiles del Estado establece que:

“Artículo 25.- *El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”.*

Por su parte, resulta necesario invocar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, siendo estos los siguientes:

“Artículo 1716.- *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 celebrar consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”.*

“Artículo 2188.- *La venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública”.*

Advirtiéndose de lo anterior, que la parte actora ciertamente se encuentra legitimada para demandar en la presente vía y forma, pues en modo alguno privilegia su ejercicio a alguna de ellas, al señalarse de manera genérica que cualquiera de las partes puede exigir que se dé al contrato la forma legal; por tanto, si la ley no hace diferencia ni limita el ejercicio de la acción a alguna de las partes, no hay razón para hacerlo, lo cual es acorde con el principio de derecho que indica que donde la ley no distingue, no le es dable al juzgador hacerlo.

Sirve de apoyo a lo anterior por su argumento rector, la tesis I.9°.C153 C, emitida por Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de registro 168398, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, pagina 965, del mes de diciembre de 2008, al tenor del siguiente rubro y texto:

“ACCIÓN PROFORMA. CUALQUIERA DE LAS PARTES EN EL CONTRATO SE ENCUENTRA LEGITIMADA PARA HACERLA VALER. *En términos de lo dispuesto por el artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal, cualquiera de las partes en un contrato de compraventa, vendedor o comprador, puede ejercitar la acción de otorgamiento y firma de contrato o acción proforma, ya que en modo*

alguno privilegia su ejercicio a alguna de ellas, pues señala de manera genérica que cualquiera de las partes podrá exigir que se dé al contrato la forma legal; por tanto, si la ley no hace diferencia ni limita el ejercicio de la acción a alguna de las partes, no hay razón para hacerlo, lo cual es acorde con el principio de derecho que indica que donde la ley no distingue, no le es dable al juzgador hacerlo”.

Ahora bien, para la procedencia de la acción proforma, deben acreditarse los elementos constitutivos de la operación de compraventa, entre otros, el objeto, que el precio pactado sea cierto y en dinero, siendo en este caso un contrato privado celebrado de forma verbal.

Sirve de apoyo por su argumento rector, la tesis XVII.26 C, con número de registro 172112, Novena Época, emitida por el a Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, de fecha julio de 2007, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XXVI, pagina 2446, bajo el siguiente rubro y texto:

“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMRAVENTA). *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 ese tenor y a fin de demostrar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofertó como medios de convicción de su parte los siguientes:

Obran las **confesionales**, a cargo *** y de las **Sucesiones a bienes de *** y de *****, desahogadas en audiencia del dieciocho de febrero de dos mil veintiuno –*fojas de la ochenta y nueve a la noventa y cuatro de los autos-*, al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por la parte actora –*fojas ochenta y seis, ochenta y siete y ochenta y ocho, respectivamente-*, probanzas que gozan de eficacia probatoria en términos del artículo 337 de nuestro Código Procesal Civil, al haber sido hechas en juicio por personas capacitadas para obligarse, en pleno conocimiento sin coacción ni violencia y de hechos propios o de sus representadas y concernientes al negocio, de donde se advierte:

*** **–por su propio derecho-**, reconoció que el inmueble ***, se encuentra ubicado dentro del predio propiedad de sus padres, lo que no está manifestado en el Instituto Catastral del Estado, sin embargo, que dicho inmueble le fue heredado, por su madre, tal y como se desprende del testamento respectivo – *posiciones séptima y octava-*, siendo que de igual manera reconoció que el inmueble ubicado en ***, anteriormente tenía la nomenclatura de ***, agregando que *** sí, pero *** no –*posición segunda de las verbales-*.

*** **–en calidad de albacea de la Sucesión a bienes de ***-**, afirmó:

. Que según consta en el testamento otorgado mediante la escritura pública ***, fue designada como albacea por ***, siendo que de igual forma la nombró heredera de todos sus bienes, derechos y acciones, tanto presentes como futuros –*posición segunda-*.

. Que como consecuencia de lo anterior, heredó de su madre, entre otros bienes, la casa ubicada en ***, inmueble que se encuentra dentro del predio propiedad de

sus finados padres, lo que no está debidamente asentado ante el Instituto Catastral del Estado *–posiciones tercera y octava–*.

. Que conoce a los señores *** y *** *–posición primera de las verbales–*.

***** –como albacea de la Sucesión a bienes de ***–**, señaló:

. Que tal y como se desprende del testamento otorgado por *** en la escritura pública ***, le heredó a su esposa ***, una de las casas construidas en un predio de su propiedad, la cual fue objeto de la compraventa motivo del presente asunto *–posición segunda–*.

. Que dentro de ese mismo testamento, *** le nombró como albacea, cargo que fue debidamente aceptado y protestado *–posición tercera–*.

. Que conoce a *** y a *** *–posición primera de las verbales–*.

Así mismo, existe la **testimonial**, a cargo de ***, desahogada en audiencia de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintiuno *–fojas de la ciento siete a la ciento once–*, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la cual se advierte lo siguiente:

El ateste ***, indicó, que hace aproximadamente diecinueve años, estando en el domicilio ubicado en ***, los actores *** y *** le compraron a *** una casa ubicada en ***, finca que se encuentra edificada en el predio propiedad de su padre, lo anterior por la cantidad de cincuenta mil pesos precio que fue pagado mediante la entrega de billetes, sin que se hubiera firmado algún documento, asegura sin embargo, que la vendedora le insistía al comprador, que se hiciera un papelito para acreditar que la casa era de él, lo

que sabe porque tanto él como sus hermanos estuvieron presentes al momento de celebrar la compraventa, por lo que de igual manera, vio que el precio pactado se le entregó a la vendedora, quien se lo entregó a ***, persona que como albacea de su madre, posee el inmueble de referencia.

Agrega, que *** nunca requirió a *** por la escrituración debida, ya que solamente le pidió que le diera un papelito firmado, ella se negó, asegurándole que iba a cumplir con lo acordado, así mismo, requirió a *** en su calidad de heredera universal de ***, a fin de que se hicieran las escrituras correspondientes, quien también se negó, por lo que el inmueble a la fecha no se encuentra escriturado.

Por otro lado, la testigo ***, asevera, que hace como diecinueve o veinte años, *** y *** celebraron con su mamá, un contrato de compraventa respecto de la casa ubicada en ***, sin que se hubiera firmado documento alguno con motivo de la celebración de dicho contrato, lo que sabe porque estaba presente, habiéndose acordado entre las partes, que se pagaría por dicho inmueble “cincuenta”, sin embargo, indica que no vio cuando dicha cantidad fue cubierta ya que quedaron en que la misma sería entregada hasta diciembre, atendiendo a que no fue pagada al momento de la compraventa, sin embargo, indica, que su mamá se enfermó aproximadamente por esas fechas y, que *** tomó de los cincuenta mil pesos que Juan había pagado para cubrir los gastos del hospital.

Por otro lado, niega saber quién tiene la posesión del inmueble objeto del presente negocio, afirmando que *** no la tiene, ya que él vive en otra casa pero que sí llegó a vivir ahí un tiempo, dicen que *** le pidió la casa, porque en el testamento que hizo su madre, le dejó todo.

Alega también, que su madre *** la requirió a *** por la escrituración del inmueble en comento pero ella nada

más le decía que confiara, por lo que de igual forma llegó a requerir por lo mismo a ***, como albacea de la vendedora.

Finalmente, indica que dicha casa se encuentra dentro de un terreno que le dejaron tanto a *** como al resto de sus hermanos, pero que *** era su única propietaria desde que su padre falleció, pues en su testamento le dejó todo a ella.

Por otro lado, ***, manifestó, que hace aproximadamente veinte años, sin firmar ningún documento y ante la presencia de varias personas, *** y *** le compraron a ***, una casa ubicada en ***, por la cantidad de cincuenta mil pesos, misma que fue cubierta hasta después, incluso afirma que escuchó a la propia vendedora decir que ya le había sido pagada la casa.

Indica también, que los compradores no cuentan con la posesión de dicho inmueble, toda vez que *** se los pidió cuando falleció la vendedora, aun y cuando se le había requerido a ésta por la escrituración correspondiente, quien en múltiples ocasiones se negó, alegando que su palabra valía más que cualquier papel, por lo que en la actualidad, el inmueble de referencia se encuentra en la herencia de la propia ***, sin que a la fecha se haya hecho subdivisión o escrituración alguna, siendo que de igual forma ***, en calidad de heredera universal de su madre, fue requerida por el otorgamiento de las escrituras respectivas.

Para finalizar, mencionó, que el predio en donde dicha casa se encuentra edificada también es propiedad de ***, toda vez que su esposo se lo dejó.

Por otro lado, constan dentro del sumario diversas **documentales públicas**, consistentes en lo siguiente:

- Copia certificada del instrumento notarial ***, en donde se contiene la **división de bienes** celebrada entre ***, su esposa ***, *** y su esposa ***, de donde se advierte la

división de la fracción de terreno ***, inmueble que contaba con una superficie total de ocho mil noventa y cuatro metros cuadrados, desprendiéndose, que *** quedó como exclusivo propietario de la Parte Norte de la fracción, con una superficie de cuatro mil cuarenta y siete metros y en relación con sus medidas y colindancias: *** *-fojas de la diez a la trece-*.

- Un **certificado de gravamen** expedido el día treinta de octubre de dos mil quince por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en relación con el lote ubicado en ***, mismo que cuenta con una superficie de cuatro mil cuarenta y siete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***, advirtiéndose que el mismo se encuentra registrado ante dicha dependencia a nombre de *** y de ***, correspondiéndole a cada uno cincuenta por ciento del mismo, inmueble que se encuentra libre de gravámenes y registrado bajo la inscripción *** *-fojas ocho y nueve-*.

- Copia certificada del **testamento** otorgado por ***, mismo que se encuentra contenido dentro de la escritura pública ***, advirtiéndose de ésta, que entre otras disposiciones, se apuntó, que respecto a la fracción que mide cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados, ubicada en el terreno ***, lugar en el que se encuentran construidas dos casas habitación, plasmándose que era voluntad del *de cujus* nombrar a su hijo *** como heredero de la casa en la que tenía asentado su domicilio, mientras que la otra casa, se la heredó a su esposa *** y, respecto del resto de dicho predio, se designó como herederos pro indiviso y en partes iguales a sus hijos de nombres ***, ***, ***, ***, ***, ***, ***, *** y ***, todos de apellidos ***, nombrándose como albacea de dicha sucesión a *** *-fojas catorce y quince-*.

pleno valor probatorio al haber sido expedidas por servidores públicos en ejercicio de sus funciones.

También, existe la **documental en vía de informe**, consistente en aquel rendido por la institución bancaria denominada ***, obteniéndose del mismo, que dentro de dicha institución, existe a nombre de *** la Cuenta Express *** número ***, con fecha de apertura nueve de enero de dos mil diecisiete, actualmente cancelada y advirtiéndose ciertos movimientos únicamente entre enero y abril de dos mil diecisiete, sin embargo, después de realizada una búsqueda minuciosa y exhaustiva dentro de sus sistemas, no se localizó cuenta alguna a nombre de *** *-fojas setenta y uno, ciento cinco y ciento seis-*, informe que al no encontrarse adminiculado con ningún otro medio de convicción, carece de eficacia probatoria, ello atento a lo dispuesto por el artículo 346 de nuestro Código Adjetivo Civil.

Así mismo, obra en autos la **documental privada**, consistente en un croquis de localización, de donde se advierte, que dentro del predio ubicado en ***, propiedad de ***, se encuentran tres construcciones pegadas al *** con superficies de ciento sesenta y dos punto trescientos sesenta metros cuadrados; ciento dieciocho punto ciento cincuenta y ocho metros cuadrados; y, cincuenta y dos punto cero setenta y cuatro metros cuadrados, respectivamente *-foja siete-*.

Probanza a la que se le concede valor probatorio atento a lo dispuesto por el artículo 346 del Código Procesal de la Materia, esto al encontrarse robustecida con la **ratificación de contenido**, a cargo del arquitecto ***, desahogada en audiencia de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno *-fojas ciento treinta y dos y ciento treinta y tres-*, en donde dicho ratificante ciertamente reconoció el contenido del documento en cuestión, la que goza de eficacia

probatoria atento a lo dispuesto por el artículo 348 del ordenamiento legal antes invocado.

De igual forma, la actora ofertó las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, mismas que valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, satisfacen los intereses de la accionante, al haber quedado debidamente acreditado que entre las partes se celebró un contrato de compraventa y que la parte actora cumplió con las obligaciones a su cargo al haber cubierto el precio pactado por la operación, esto sin que la parte demandada le hubiera otorgado el contrato en la forma debida, es decir, no ha sido formalizado mediante escritura pública, de donde devienen como **infundadas e improcedentes** las excepciones de **falta de acción** opuestas por la parte demandada **Sucesiones a bienes de *** y de *****, así como en lo personal *******, en contra de los actores ***** y *****.

Sirve de apoyo jurídico a todo lo anterior, los siguientes criterios:

La Jurisprudencia Civil, de la Novena Época, con número Registro 191273, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, Tesis: III.2o.C. J/8, página 598, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). *Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el*

derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado”.

La Tesis Civil VI.2o.C.649, de la Novena Época, con número de registro 168172, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, de enero del 2009, página 2673, al tenor del siguiente rubro y texto:

“CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DE LA ACTORA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública son tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, **la actora sólo está obligado a demostrar aquéllos** y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos”.

Advirtiendo ésta autoridad, que ciertamente la acción incoada debió ejercitarse en contra de ambas sucesiones, pues de autos se desprende, que la casa objeto del presente negocio, forma parte un predio propiedad de ***, quien mediante disposición testamentaria se lo dejó tanto a su esposa como a todos sus hijos, dicha persona también dejó como única heredera de la mencionada finca a ***, persona que por haber sido su cónyuge, ya contaba con la mitad de los derechos del mismo, siendo que del sumario no se desprende que el referido bien haya salido de la masa hereditaria de ***, puesto no existe adjudicación alguna a

favor de nadie, situación que se corroboró en la publicación de la lista de acuerdos correspondiente *–relativa al expediente número 1155/2015 del índice del Juzgado Cuarto de lo Familiar en el Estado–*, siendo éste un medio de convicción con carácter de un hecho notorio con el cual se pueden tener por demostrados elementos facticos vinculados al proceso, ello en virtud de que dicha información forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos de los que no se puede excluir al sistema jurídico y que constituye una herramienta útil en la solución de conflictos por tratarse de un avance en la ciencia, medio de prueba reconocido por el artículo 245 fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes.

Resulta aplicable la Jurisprudencia con Número de Registro: 168124, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Enero de 2009, Materia(s): Común, Tesis: XX.2o. J/24, Página: 2470, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR. Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guardan sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse,

por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular”.

Bajo esa tesitura, al estar probados los hechos en que se funda la acción, y al actualizarse las hipótesis normativas a que se hizo referencia, como son el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en relación al 1716, 2119 y 2188 del Código Civil del Estado, que establecen la posibilidad de que el perjudicado por la falta de título de un acto jurídico, lo puede reclamar, como sucede tratándose de una compraventa del inmueble, que debe constar en escritura pública, lo que hace procedente la acción incoada por la actora.

VII.- En ese tenor, se declara que **procedente** la Vía Única Civil intentada.

En ella, los actores *** y *** acreditaron su acción, en tanto que la parte demandada Sucesiones a bienes de *** y de ***, así como *** en lo personal, omitieron probar sus excepciones y defensas.

Se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***, *** y ***, el día dieciséis de septiembre de dos mil uno, que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Por ende, se condena a la parte demandada Sucesiones a bienes de *** y de *** y a *** en lo personal, a otorgar la escritura pública respecto del contrato base de la acción, a favor de *** y ***, respecto del inmueble ubicado en ***, mismo que, según el levantamiento topográfico que obra en autos, cuenta con una superficie de ciento sesenta y dos punto trescientos sesenta metros, con las siguientes medidas y colindancias: ***.

Mismo que al encontrarse dentro de un predio de mayor extensión, no se encuentra inscrito ante el Instituto Catastral del Estado.

Con el apercibimiento que de no hacerlo en el término que para ello se le indique en ejecución de sentencia, este Juzgado lo hará en su rebeldía, con fundamento en el artículo 416 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil del Estado, se condena a la parte demandada Sucesiones a bienes de *** y de *** y *** en lo personal, al pago de los derechos e impuestos que como enajenante tiene la obligación de cubrir.

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de una resolución mediante la cual se traslada el dominio de un bien inmueble, gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

Finalmente, toda vez que se determinó procedente la acción intentada por la actora, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la parte demandada Sucesiones a bienes de *** y de *** y a *** en lo personal, a pagar a favor de los actores *** y ***, los gastos y costas del juicio, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83,84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía Única Civil intentada.

Tercero.- Se declara que los actores *** y *** acreditaron su acción, en tanto que la parte demandada **Sucesiones a bienes de *** y de *****, así como *** en lo personal, omitieron probar sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***, *** y ***, el día dieciséis de septiembre de dos mil uno, que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Quinto.- Se condena a la parte demandada **Sucesiones a bienes de *** y de ***** y a *** en lo personal, a otorgar la escritura pública respecto del contrato base de la acción, a favor de *** y ***, respecto del inmueble ubicado en ***, mismo que, según el levantamiento topográfico que obra en autos, cuenta con una superficie de ciento sesenta y dos punto trescientos sesenta metros, con las siguientes medidas y colindancias: ***.

Mismo que al encontrarse dentro de un predio de mayor extensión, no se encuentra inscrito ante el Instituto Catastral del Estado.

Con el apercibimiento que de no hacerlo en el término que para ello se le indique en ejecución de sentencia, este Juzgado lo hará en su rebeldía, con fundamento en el artículo 416 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sexto.- Se condena a la parte demandada **Sucesiones a bienes de *** y de ***** así como a *** en lo personal, al pago de los **derechos e impuestos** que como enajenante tiene la obligación de cubrir.

Séptimo.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de una

resolución mediante la cual se traslada el dominio de un bien inmueble, gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

Octavo.- Se condena a la parte demandada **Sucesiones a bienes de *** y de ***** así como a *** en lo personal, a pagar a favor de los actores ***** y *****, los **gastos y costas** del juicio, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Noveno.- En términos de lo 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.

Décimo.- Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES
JUEZ TERCERO CIVIL

LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA
SECRETARIA DE ACUERDOS

La Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno. Conste.-

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Alejandra Ivethe de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0149/2016, dictada en fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veinticinco fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 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 datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-