



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veintidós de marzo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente **0229/2020**, relativo al Juicio que en la vía **única civil** (otorgamiento de escritura) promueve **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, y, 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, 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 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.*

*Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.*

**II.-** Se asume competencia para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda, de lo que deriva dicha competencia.

**III.-** La vía única civil resulta procedente, toda vez que la acción ejercitada por la actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

**IV.-** La actora **\*\*\*\*\*** demanda a **\*\*\*\*\***, por las siguientes prestaciones:

**“a).-** Para que por Sentencia firme y ejecutoriada se decrete y se condene al demandado al **Cumplimiento** del contrato de compraventa celebrado entre la suscrita y el ahora demandado el señor **\*\*\*\*\*** el cual celebramos el día **Cuatro de Marzo del Año Dos Mil Diecinueve.**

b).- Para que por sentencia firme se condene al demandado a escriturarme ante notario público el inmueble materia de la presente acción.

c).- Para que por sentencia firme y ejecutoriada se decrete y se condene al demandado el C.\*\*\*\*\* al pago de daños y perjuicios mismos que se cuantificarán por perito en ejecución de sentencia.

d).- El pago de gastos y costas que se originen el presente negocio”.

Lo manifestado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, en este acto, se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , omitió dar contestación a la demanda, no obstante que fue debidamente emplazado, según se advierte de la cédula de notificación que obra en la foja veinticinco de autos, por lo que, por auto de siete de diciembre de dos mil veinte -foja treinta y cinco-, se le acusó la correspondiente rebeldía.

En esos términos queda fijada la litis del presente juicio.

**V.-** Procede este juzgador al estudio de la acción de **otorgamiento de escritura** deducida por \*\*\*\*\* , conforme a lo siguiente:

En el presente caso, son aplicables los siguientes preceptos legales del Código Civil del Estado de Aguascalientes:

**“Artículo 1675.-** Para la existencia del contrato se requiere:

**I.-** Consentimiento;

**II.-** Objeto que pueda ser materia del contrato”.

**“Artículo 1677.-** 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”.

**“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 1820.-** La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe...”.

**“Artículo 2119.-** 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”.

**“Artículo 2120.-** Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”.

**“Artículo 2187.-** El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble”.

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

Por otra parte, el Código de Procedimientos Civiles, establece:

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

De los artículos citados se colige, que el contrato de compraventa es un acuerdo de voluntades por medio del cual 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, y que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Las características del contrato de compraventa, son los siguientes:

- 1.- Es traslativo de propiedad y es siempre oneroso;
- 2.- El comprador siempre se obliga a pagar por el derecho o la cosa un precio.

Así mismo, es de señalarse que la compraventa es un contrato bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos; consensual, en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación previamente existente; nominado, por la amplia regulación que hace de él la ley.

Los elementos del contrato son, el consentimiento de las partes, el vendedor a transferir un derecho o propiedad de una cosa y el comprador a pagar por ello un precio cierto y en dinero; mientras que el objeto del contrato es el contenido en las prestaciones de las partes.

El vendedor tiene como obligación entregar al comprador la cosa vendida, garantizar las calidades de las cosas y prestar la evicción; mientras que el comprador tiene como obligación a todo

aquello que se haya obligado, especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Ahora bien, para la procedencia de la acción proforma deben acreditarse los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, el objeto, el precio pactado sea cierto y en dinero, que conste en instrumento privado.

Sirve de apoyo por su argumento rector, la tesis XVII.26 C, con número de registro 172112, Novena Época, emitida por el Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, de fecha julio de dos mil siete, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XXVI, pagina dos mil cuatrocientos cuarenta y seis, 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 (COMPRAVENTA).** La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública”.

En adición a lo anterior, se considera que la parte actora se encuentra legitimada para demandar en la presente vía y forma, 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.

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 2088, 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”.*

En contexto de lo anterior, la parte actora en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y a fin de acreditar la procedencia de la acción intentada, ofreció los siguientes medios de prueba:

La **documental privada**, consistente en el contrato de compraventa base de la acción, mismo que obra de la foja cinco a la siete de autos, a la cual, se le concede eficacia probatoria plena, en términos de los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo anterior es así, dado que dicha probanza no fue objetada en juicio, y por ende, al surgir la presunción legal contenida en el segundo de dichos numerales, se tiene a la parte demandada por reconociendo el contenido de dicho contrato, acreditándose como consecuencia que el contrato fue celebrado por **\*\*\*\*\*** como parte vendedora y **\*\*\*\*\*** como parte compradora, respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, Comunidad de Villa Juárez, en el **\*\*\*\*\***, en el Estado de **\*\*\*\*\***; que se pactó como precio de compra, la cantidad de doscientos mil pesos cero centavos moneda nacional, misma que se debería de pagar en dos exhibiciones, la primera de ellas al momento de la firma del contrato, por un monto de cincuenta y cinco mil pesos cero centavos moneda nacional, y la segunda al momento de entregársele la escritura al comprador, por ciento cuarenta y cinco mil pesos cero centavos moneda nacional.

Ahora, si bien, la parte actora dentro del término de ofrecimiento de pruebas ordenado por auto de siete de diciembre de dos mil veinte *-fojas treinta y cinco-*, omitió ofrecer como prueba de su parte, la documental privada, consistente en los recibos que obran en las fojas nueve y diez de autos, al haberse anexado a los autos y hacer remisión de los mismos en el escrito inicial de demanda, es clara la intención de

que al tratarse de documentos fundatorios, se exhibieron como tales y forma parte de la instrumental de actuaciones.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito en materia Civil (Segundo), publicada en el semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Tomo XXVIII, septiembre de 2003, tesis IV. 2º. C (1, Pagina 1260, número de registro 168932 con el texto y rubro siguiente:

**“DOCUMENTO BASE DE LA ACCION EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).** El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)." SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL”.

En consecuencia de lo anterior, esta autoridad procede a valorar dichos documentos, a los cuales, se les concede eficacia probatoria plena, en términos de los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo anterior es así, dado que dicha probanza no fue objetada en juicio, y por ende, al surgir la presunción legal contenida en el segundo de dichos numerales, se tiene a la parte demandada por reconociendo el contenido de los mismos, acreditándose como consecuencia; que la parte actora, pago al demandado el cuatro de marzo de dos mil diecinueve, la cantidad de cincuenta y cinco mil pesos cero centavos moneda nacional, por anticipo de compraventa; que el veintiuno del mismo mes y año, recibió un pago por la cantidad cuarenta y cinco mil pesos cero centavos moneda nacional; y, que el



dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, el demandado recibió pago por la cantidad de noventa mil pesos cero centavos moneda nacional.

Dichas documentales, se robustecen además con la **confesional**, a cargo del demandado **\*\*\*\*\*** desahogada en audiencia celebrada el veintitrés de febrero del dos mil veintiuno *-foja cincuenta y cinco a la cincuenta y siete-*, al tenor del pliego exhibido *-fojas cincuenta y tres y cincuenta y cuatro-*, a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los numerales 339 y 352 del Código Procesal de la materia.

Lo anterior es así, puesto que dicha demandada fue declarada confesa fictamente, entre otras cosas, respecto a que conoce a la actora **\*\*\*\*\***; que el cuatro de marzo de dos mil diecinueve, celebró contrato de compraventa con la actora respecto del bien inmueble ubicado en Héroes de Nacozari, ciento ochenta y uno sur, de la comunidad de Villa Juárez, Asientos, Aguascalientes; que se pactó como precio de la compraventa la cantidad de doscientos mil pesos; que el cuatro y veintiuno de marzo, cinco de abril y dieciséis de mayo, todos de dos mil diecinueve, recibió respectivamente las cantidades de cincuenta y cinco mil pesos, cuarenta y cinco mil pesos, diez mil pesos, y noventa mil pesos, en efectivo, los tres primeros por concepto de abono a la compraventa, y el último como pago total de dicha compraventa; que la actora le liquidó el total de doscientos mil pesos por concepto de la compraventa; que reconoce el contenido y la firma de todos y cada uno de los recibos en los que consta los pagos aludidos; que entregó la posesión del inmueble materia del presente juicio, desde el día que celebró el contrato de compraventa; que se ha abstenido de elevar a escritura pública el contrato de compraventa base de la posesión, no obstante que la parte actora ha cumplido con todas las obligaciones contraídas en dicho contrato.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia a la accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio, además al no comparecer el demandado viene a probar que carece de valor para

presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio.

Sirven de apoyo jurídico a la anterior consideración, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Registro: 241577, Época: Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 70, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 33, que lleva por rubro y texto:

**“CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA.** La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

Jurisprudencia, Registro: 167289, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Mayo de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, con rubro y texto:

**“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”.



Asimismo, ofreció como prueba la **documentales privada**, consistente en el contrato de privado de compraventa de dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, visible de la foja treinta y nueve a la cuarenta y tres de autos, a la cual se le niega valor probatorio a favor de su oferente.

Lo anterior, toda vez que de un análisis integral que se realiza del mismo se advierte que se trata de un documento fundatorio, que a la fecha de interposición de la demanda que dio origen al negocio que nos ocupa, ya se había generado, y por tanto, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debió exhibirse conjuntamente con el escrito inicial de demanda, por lo que, al haberse rendido dicho medio de prueba con infracción a tal disposición, carece de todo valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Asimismo, aportó como pruebas la **presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, así como la **instrumental de actuaciones**, a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 341 del Código Adjetivo Civil, ya que con las mismas se acredita la celebración del contrato de compraventa base de la acción; y que se cubrió el precio de la operación.

Apoya a la anterior consideración, la tesis VI.2o.C.649, registro 168172, emitida por Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en materia civil, Novena Época, 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 121 a 123, 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”.

si las cosas, dado que la parte actora demostró los elementos constitutivos de su acción, consistente en la celebración del acuerdo de voluntades, y que cubrió el precio pactado por la operación de compraventa, se hace procedente la acción intentada.

**VI.-** En ese orden de ideas, se declara que procedió la vía única civil, que en ella \*\*\*\*\* sí acreditó su acción de otorgamiento de escritura, en tanto que el demandado \*\*\*\*\* , omitió contestar la demanda incoada en su contra.

Se condena al demandado \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública a favor de \*\*\*\*\* el contrato de compraventa celebrado el \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , Aguascalientes con una superficie de \*\*\*\*\* cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Este, en \*\*\*\*\* metros, colinda con calle \*\*\*\*\* ; al Sur, en \*\*\*\*\* metros, con \*\*\*\*\* ; al Norte, en \*\*\*\*\* metros, con \*\*\*\*\* ; y, al Oeste, en \*\*\*\*\* metros, con \*\*\*\*\* , por lo que de conformidad con el artículo 416 fracción III el Código de Procedimientos Civiles del Estado, requiérasele para que las otorgue en un término de **quince** días, apercibido que de no hacerlo, este Juzgador las otorgará en su rebeldía, **para lo cual, se deberán cubrir los impuestos correspondientes, así como los gastos inherentes a la formalización de dicho acto jurídico traslativo de dominio.**

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.

Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* , del pago de los daños y perjuicios que se le reclama bajo el inciso c) del proemio de demanda.

Lo anterior es así, porque si bien del escrito inicial de demanda se advierte que la parte actora reclama el pago de dicho concepto, empero, también lo es que para que se declare procedente el pago de daños y perjuicios, es requisito que quien los reclama, precise en que consistieron, situación que no aconteció en autos, pues la demandada omitió señalar los mismos.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Tesis

Aislada, de la Novena Época, Número de Registro: 195143, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VIII, Noviembre de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C.82 C, Página: 555, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“PERJUICIOS. DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUÉ CONSISTEN LOS.** De conformidad con lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. El artículo 2109 del código en comento señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110 del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación principal reclamada, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesoria reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesoria, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación de que el reclamante de esos perjuicios precise en su demanda en qué consisten éstos, cuáles son y que justifique la relación subyacente entre dichos perjuicios y la obligación que se dejó de cumplir; esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera, podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no derivaran de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta”.

Toda vez que esta autoridad acogió a las pretensiones de la parte actora, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del juicio a favor de la actora, cuya cuantificación se hará en ejecución de sentencia.

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

**Primero.-** Se declara procedente la vía única civil.

**Segundo.-** Se declara que \*\*\*\*\* sí acreditó su acción de otorgamiento de escritura, en tanto que el demandado \*\*\*\*\* omitió contestar la demanda incoada en su contra.

**Tercero.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública a favor de \*\*\*\*\* el contrato de compraventa celebrado el cuatro de marzo de dos mil diecinueve, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , de la \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Este, en \*\*\*\*\* metros, colinda con calle \*\*\*\*\* ; al Sur, en \*\*\*\*\* metros, con \*\*\*\*\* ; al Norte, en \*\*\*\*\* metros, con \*\*\*\*\* ; y, al Oeste, en \*\*\*\*\* metros, con \*\*\*\*\* , por lo que de conformidad con el artículo 416 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, requiérasele para que las otorgue en un término de **quince** días, apercibido que de no hacerlo, este Juzgador las otorgará en su rebeldía, **para lo cual, se deberán cubrir los impuestos correspondientes, así como los gastos inherentes a la formalización de dicho acto jurídico traslativo de dominio.**

**Cuarto.-** 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.

**Quinto.-** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* , del pago de los daños y perjuicios que se le reclama bajo el inciso c) del proemio de demanda, por los razonamientos expuesto en el último considerando.

**Sexto.-** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del juicio a favor de la actora, cuya cuantificación se hará en ejecución de sentencia.

**Séptimo.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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 I**, lo sentenció y firma el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, que autoriza.- Doy Fe.-

**Lic. Honorio Herrera Robles**  
Juez Tercero Civil

**Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García**  
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos el **veintitrés de marzo de dos mil veintiuno**.

L'MCMC/jag

La licenciada **María del Carmen Montañez Casillas**, Secretaria de Estudio y Proyecto, 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 **0229/2020**, dictada en fecha **veintidós de marzo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **trece** 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 suprimió **el nombre de las partes, ubicación y descripción del inmueble**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.