

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veinte de julio de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente ***, relativo al Juicio que en la Vía **Única Civil** en ejercicio de la acción de **otorgamiento de escritura**, promueven *** 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.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción".

II.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 del Código Adjetivo Civil, toda vez que en el caso, la parte demandante se sometió ante ésta autoridad al entablar la demanda ante éste juzgador, de lo que deriva la competencia de ésta autoridad.

III.- Que 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 décimo primero del Código Procesal en la materia, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

IV.- *** demandan a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"1.- Se reconozca la preexistencia de la validez del contrato privado de compra-venta celebrado por la señora ***, en su calidad de propietaria y vendedora del bien inmueble

ubicado en la calle ***, con una superficie de *** con las siguientes medidas y colindancias: ***, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Aguascalientes registrada bajo el número ***, a fojas ***, del libro ***, de la sección 4a. del municipio de Aguascalientes; a los compradores los CC. ***, representados en ese acto por su señora madre la C. ***.

2.- Que el C. ***, hijo de la difunta la C. ***, acredite su calidad de Heredero Único Universal, su condición de albacea y de su capacidad para disponer de los bienes de la sucesión intestamentaria a bienes que se radica en el *** exp. ***.

3.- Que el C. *** en su calidad de heredero único universal y albacea de la sucesión intestamentaria, constate verazmente que dentro de la referida sucesión de la C. ***, se encuentra considerada la finca ubicada en la calle ***.

4.- Que el C. ***, en su calidad de heredero único universal y albacea de la referida sucesión intestamentaria, respete el contenido, efectos y alcances del contrato privado de compraventa del bien inmueble ubicado en la calle Siglo Diecinueve número seiscientos dos, Colonia del Trabajo en ésta ciudad de Aguascalientes; que celebró su finada madre la C. ***, con la señora ***, en representación de los que suscribimos *** entonces menores de edad.

5.- Que el C. ***, reconozca la capacidad legal de los C.C. *** en calidad de auténticos propietarios, legalmente capacitados para formalizar la escritura pública de compraventa correspondiente ante la fe del notario público que se designe.

6.- Que el C. ***, concurra en calidad de heredero único universal y albacea de la sucesión intestamentaria de la C. ***, a efecto de formalizar ante la fe del notario público que se designe, la escritura de compraventa correspondiente.

7.- Que el C. ***, se dé por pagado, de conformidad a los términos establecidos en el contrato que nos ocupa, respecto del bien inmueble ubicado en la calle Siglo Diecinueve

número seiscientos dos, colonia del Trabajo en ésta ciudad de Aguascalientes, celebrado por la difunta ***, con los actores en el presente juicio los C.C. ***, representados en ese acto en ese entonces por nuestra señora madre la C. *** en virtud de que en ese momento éramos menores de edad.

8.- Que a nivel de medida compensatoria por el tiempo transcurrido y por los gastos que origina la tramitación del juicio intestamentario, los que suscribimos en calidad de actores en el presente juicio, establecemos el compromiso de hacer entrega de \$30,000.00 (treinta mil pesos) al C. ***, en el momento de la firma de la escritura pública correspondiente del bien inmueble motivo de la presente demanda".

Los hechos señalados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tienen por reproducidos en obvio de espacio y tiempo, 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.

Por otra parte, ***, en su carácter de heredero único, universal y albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***, se allanó lisa, plena y absolutamente a la demanda instaurada en su contra por el cumplimiento del contrato privado de compraventa motivo del presente negocio.

En esos términos queda fijada la litis del presente juicio, correspondiéndole a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 235 del Código Procesal Civil.

V.- En el presente caso, los actores ***, demandan la formalización del contrato privado de compraventa de un inmueble, es decir, que se protocolice en escritura pública la venta del mismo, el cual celebró con la parte demandada *** (acción proforma). Sostiene que cubrió el precio pactado por la

operación y que a este momento, su contraparte ha sido omisa en formalizar la venta como lo prevé la Ley.

Conforme al artículo 25 del 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 otro lado, el artículo 1716 del Código Civil del Estado señala:

“Artículo 1716.- *Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrato; 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”.*

A su vez, el artículo 2188 del mismo ordenamiento, textualmente dispone.

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

La parte actora se encuentra legitimada para demandar en la presente vía y forma, ya que en modo alguno, la Ley privilegia el ejercicio de la acción proforma a ambas partes contratantes, pues señala de manera genérica que cualquiera de ellas 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 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”.*

Para la procedencia de la acción proforma deben acreditarse los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, el objeto, que 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 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 (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 improbad*

el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública”.

Corresponde a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En el caso, para acreditar su acción, existe la **documental privada**, consistente en el contrato de compraventa, celebrado entre ***, en su carácter de vendedora, y, ***, a nombre y representación de ***, en calidad de compradora, visible a fojas seis a nueve del sumario, valorada en términos del artículo 343 del Código Procesal Civil, del cual se advierte que el objeto de dicho acto, lo fue la casa número ***, con una superficie de ***, con las siguientes medidas y colindancias:

***.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Aguascalientes, bajo el número ***, a fojas ***, del libro ***, de la sección *** del municipio de Aguascalientes.

Estipulándose como precio de venta la cantidad de ***, los cuales serían cubiertos de la siguiente manera: ciento cincuenta mil pesos, al momento de la firma del contrato privado de compraventa, y, veinticinco mil pesos, al momento de la firma de la escritura pública correspondiente, en efectivo o mediante cheque certificado a nombre de la parte vendedora - *declaración I, cláusulas primera y segunda*-.

Que la vendedora entregará la posesión del inmueble materia de dicho acto al momento de formalizar y celebrar la escritura de compraventa correspondiente ante la fe del notario público designado por la parte vendedora; que en caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en dicho instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional a razón de veinticinco mil pesos, además de que

el comprador tendrá derecho a solicitar el pago de la pena convencional pactada y que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos, pero en caso de que diera lugar a la rescisión la parte compradora, la vendedora podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a la parte compradora el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo *-cláusulas tercera, cuarta y quinta-*.

Finalmente, se acordó entre las partes que dicho contrato se formalizaría ante la fe del notario público que elija la parte vendedora corriendo la parte compradora por su exclusiva cuenta de todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere la transmisión de propiedad excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a la vendedora, obligándose ésta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente *-cláusula sexta-*.

Además, existe la **confesión expresa**, realizada por la parte demandada, con valor pleno en términos del artículo 338 del ordenamiento legal invocado, al momento de allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas, entre ellas la relativa al punto 7, en el cual se dio por pagado en términos del contrato basal.

Con todo lo anterior, se satisfacen los intereses del accionante, a fin de acreditar que las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble descrito en autos, que la parte actora cubrió el precio pactado por dicha operación y que a la fecha la parte demandada ha omitido formalizarlo en escritura pública.

Sirve además como apoyo jurídico los siguientes criterios:

Jurisprudencia, de la época: Novena Época, número Registro: 191273, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, Materia(s): Civil, 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”.*

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 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”.

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.

VI.- En ese tenor, se declara que procedió la Vía Única Civil y en ella los actores ***, acreditaron su acción, en tanto que la parte demandada ***, en su carácter de heredero único, universal y albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***, se allanó a la demanda incoada en su contra.

En consecuencia, se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre **Etelvina Martínez de de Lira** con **Ana Silvia Valle de Murillo** a nombre y representación de ***, en fecha veinticinco de marzo de mil cinco, que tuvo como su origen el acto traslativos de dominio respecto del inmueble motivo del presente negocio.

Por ende, se condena a ***, en su carácter de heredero único, universal y albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de ***, tocante al siguiente bien inmueble:

Casa número ***, de la calle Siglo ***, con una superficie de ***, con las siguientes medidas y colindancias:

***.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Aguascalientes, bajo el número ***, a fojas ***, del libro ***, de la sección *** del municipio de Aguascalientes.

Bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se determine con fundamento en el artículo 416 fracción III el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, este Juzgador la otorgara en su rebeldía.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil vigente en el Estado, se condena a las partes al pago de los derechos e impuestos que tienen 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 del bien inmueble, gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

Se condena a los actores ***, al pago a favor de ***, en su carácter de heredero único, universal y albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***, de **treinta mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de medida compensatoria, los cuales deberán ser cubiertos al momento de la firma de la escritura pública del inmueble motivo del presente negocio.

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.- Se declara procedente la Vía Única Civil.

Segundo.- Se declara que los actores ***, acreditaron su acción, en tanto que la parte demandada ***, en

su carácter de heredero único, universal y albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***, se allanó a la demanda incoada en su contra.

Tercero.- En consecuencia, se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre **Etelvina Martínez de de Lira** con **Ana Silvia Valle de Murillo** a nombre y representación de ***, en fecha veinticinco de marzo de mil cinco, que tuvo como su origen el acto traslativos de dominio respecto del inmueble motivo del presente negocio.

Cuarto.- Se condena a ***, en su carácter de heredero único, universal y albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de ***, tocante al siguiente bien inmueble:

Casa número ***, de la calle Siglo ***, con una superficie de ***, con las siguientes medidas y colindancias:

***.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Aguascalientes, bajo el número ***, a fojas ***, del libro ***, de la sección *** del municipio de Aguascalientes.

Bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se determine con fundamento en el artículo 416 fracción III el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, este Juzgador la otorgara en su rebeldía.

Quinto.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil vigente en el Estado, se condena a las partes al pago de los derechos e impuestos que tienen la obligación de cubrir.

Sexto.- 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 del bien

inmueble, gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

Séptimo.- Se condena a los actores ***, al pago a favor de ***, en su carácter de heredero único, universal y albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***, de **treinta mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de medida compensatoria, los cuales deberán ser cubiertos al momento de la firma de la escritura pública del inmueble motivo del presente negocio.

Octavo.- 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.

Noveno.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos licenciada **Fabiola Morales Romo**, con quien actúa y autoriza.- DOY FE.

**JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO**

La Secretaria de Acuerdos licenciada **Fabiola Morales Romo**, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **veintiuno de julio de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'ALPR

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, 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 0362/2020, dictada en fecha veinte de julio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de quince 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.-