

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diecinueve de marzo 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**, promueve \*\*\* por conducto de su apoderada \*\*\* 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 establar la demanda, de lo que deriva la competencia del suscrito juez.

**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.-** \*\*\* por conducto de su apoderada \*\*\* demanda a \*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**I.-** Se declare que mi poderdante \*\*\*es único y legítimo propietario del 100% cien por ciento de derechos de propiedad de la CASA marcada con el número \*\*\* de la calle \*\*\* fincada sobre el LOTE \*\*\* de la MANZANA \*\*\* del \*\*\*, de esta Ciudad, la cual tiene una superficie de 144.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: \*\*\* En virtud de haberla adquirido del ahora demandado mediante contrato privado de compraventa celebrado en fecha 31 de julio de 1989, el cual se anexa al presente escrito como base de la acción.

**II.-** Para que por sentencia firme se tenga por acreditado el cumplimiento por parte de mi poderdante, del contrato de compraventa celebrado en fecha 31 de julio de 1989, en su carácter de comprador y el demandado como vendedor, del 100% cien por ciento de derechos de propiedad de la CASA marcada con el número \*\*\* de la calle \*\*\* fincada sobre el LOTE \*\*\* de la MANZANA \*\*\* del \*\*\*, de esta Ciudad.

**III.-** Como consecuencia de la prestación inmediata anterior y por sentencia firme se le condene a la parte demandada a que eleve a categoría de escritura pública a favor de mi poderdante, el contrato de compraventa que celebró con él sobre el 100% cien por ciento de derechos de propiedad de la CASA marcada con el número \*\*\* de la calle \*\*\* fincada sobre el LOTE \*\*\* de la MANZANA \*\*\* del \*\*\*, de esta Ciudad, ordenándose además en consecuencia, se establezca en las oficinas del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, así como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes, la inscripción de la escritura que para tales efectos se tire por el fedatario designado.

**IV.-** El pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio".

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, el demandado \*\*\*, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que mediante proveído de fecha veinticinco de enero de dos mil veintiuno *-foja treinta-*, se le acusó la correspondiente rebeldía.

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, la parte actora \*\*\* por conducto de su apoderada \*\*\*, demanda la formalización del contrato privado de compraventa de un inmueble, es decir, que se protocolice en escritura pública la venta de 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 legitimado 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.2.1 C, con número de registro 172112, Novena Época, emitida por el 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 improbadado 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, la actora ofreció los siguientes elementos de prueba:

La **documental privada**, consistente en el contrato privado de compraventa, de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos ochenta y nueve, que obra a fojas trece y catorce de los autos, con valor pleno términos de los artículos 285 y 343 del Código Procesal de la Materia, con el cual se acredita que el comprador resulta ser \*\*\*, mientras que el vendedor, lo es \*\*\* que el objeto de dicho acto, lo fue el cien por

ciento de la casa marcada con el número \*\*\* de la calle \*\*\* del  
\*\*\*, de esta Ciudad, la cual tiene una superficie de 144.00  
metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*

El cual se encuentra inscrito en el Registro Público  
de la Propiedad, bajo el número \*\*\*, libro \*\*\*, Sección Primera,  
del municipio de Aguascalientes, en fecha cinco de agosto de  
mil novecientos ochenta y siete *-declaración I, inciso b), y,  
cláusula primera-*

Habiéndose estipulado como precio de dicho  
inmueble la cantidad de seis millones de pesos cero centavos  
moneda nacional, los cuales fueron entregados en ese  
momento a la parte vendedora, quien los recibió a su entera  
satisfacción, sirviendo dicho contrato como recibo más amplio  
y eficaz que en derecho se puede otorgar *-cláusula segunda-*.

El vendedor se obligó a firmar la escritura ante  
notario público, por sí o a través de apoderado a más tardar el  
día quince de agosto de mil novecientos ochenta y nueve *-  
cláusula tercera-*.

El comprador recibió en ese momento la posesión  
del inmueble materia de dicho contrato, libre de cualquier  
adeudo por servicios, con todos sus accesorios, menaje total,  
anexidades, fincas y construcciones y todo cuanto de hecho y  
por derecho le corresponde, dándose por recibida de la misma  
a su entera satisfacción *-cláusula cuarta-*.

Documental, que se encuentra robustecida con la  
**confesional**, a cargo de \*\*\*desahogada en audiencia celebrada  
el diecinueve de marzo de dos mil veintiuno *-fojas ciento  
setenta y cinco a ciento setenta y ocho-*, al tenor del pliego  
exhibido por la parte oferente *-fojas ciento setenta y dos y  
ciento setenta y tres-*, de la cual se advierte, que dicho  
absolvente fue declarado confeso respecto a la celebración del  
contrato de compraventa base de la acción, los términos y

condiciones del mismo, que al momento de la firma del mismo fue cubierto el precio estipulado *-seis millones de pesos-*, que se comprometió a acudir al notario a efecto de formalizarlo a más tardar el quince de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, situación que ha omitido realizar.

Confesional, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al no haber comparecido el absorvente ni justificar la causa legal de su inasistencia, ni haber sido desvirtuada con otro elemento probatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, volumen 46, Cuarta Parte, Página 15, Tercera Sala, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“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 su 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 redundaría 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 solo 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”.

Finalmente, ofertó la **instrumental de actuaciones y presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, las que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, que satisfacen los intereses de la accionante, a fin de acreditar que las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble descrito en autos, que el actor 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 o negar 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 a 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 la parte actora \*\*\* por conducto de su apoderada \*\*\*, acreditó su acción, en tanto que el demandado \*\*\*, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

En consecuencia, se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*

con \*\*\*, en fecha treinta y uno de julio de mil novecientos ochenta y nueve, que tuvo como su origen el acto traslativos de dominio respecto del inmueble motivo del presente negocio.

Por ende, se condena a \*\*\*, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de \*\*\*, tocante al siguiente bien inmueble:

Cien por ciento de la casa marcada con el número \*\*\* de la calle \*\*\* del \*\*\*, de esta Ciudad, la cual tiene una superficie de 144.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*

El cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número \*\*\*, libro \*\*\*, Sección Primera, del municipio de Aguascalientes, en fecha cinco de agosto de mil novecientos ochenta y siete.

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 otorgará en su rebeldía.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil vigente en el Estado, se condena al demandado \*\*\*, al pago de los derechos e impuestos que como enajenantes tienen 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.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de

Procedimientos Civiles, se condena al demandado \*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio a favor de la parte actora \*\*\* por conducto de su apoderada \*\*\*, concepto que será regulado 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.-** Se declara procedente la Vía Única Civil.

**Segundo.-** Se declara que en ella la parte actora \*\*\* por conducto de su apoderada \*\*\*, acreditó su acción, en tanto que el demandado \*\*\*, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

**Tercero.-** En consecuencia, se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre \*\*\* con \*\*\*, en fecha treinta y uno de julio de mil novecientos ochenta y nueve, que tuvo como su origen el acto traslativos de dominio respecto del inmueble motivo del presente negocio.

**Cuarto.-** Se condena a \*\*\*, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de \*\*\*, tocante al siguiente bien inmueble:

Cien por ciento de la casa marcada con el número \*\*\* de la calle \*\*\* del \*\*\*, de esta Ciudad, la cual tiene una superficie de 144.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*

El cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número \*\*\*, libro \*\*\*, Sección Primera, del municipio de Aguascalientes, en fecha cinco de agosto de mil novecientos ochenta y siete.

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 otorgará en su rebeldía.

**Quinto.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil vigente en el Estado, se condena al demandado \*\*\*, al pago de los derechos e impuestos que como enajenantes tienen 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 de un 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 al demandado \*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio a favor de la parte actora \*\*\* por conducto de su apoderada \*\*\*, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

**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 **Alejandra Ivethe de la Fuente García,** con quien actúa y autoriza.- DOY FE.

**JUEZ TERCERO CIVIL**

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

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

L'ALPR

La Licenciada **Alejandra Iveth 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 0400/2017, dictada en fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de catorce 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 115 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 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.-