

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **dieciséis de marzo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0864/2020** que en la vía **única civil**, en ejercicio de la acción de **cumplimiento de contrato**, promovió ****** en contra de ******* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

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.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Procedural Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente.

En la especie, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda, y, la demandada al contestarla, de lo que deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía Única Civil procedente toda vez que el ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato (otorgamiento de escritura) no se encuentra sujeta a los

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

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

A). *Para que por sentencia definitiva se le ordene a la demandada la desocupación la desocupación y entrega inmediata respecto del inmueble de su propiedad que se encuentra ubicado en *******, situación que consta en la escritura pública *******, escritura pública que está inscrita en el registro público de la propiedad y del Comercio del Estado, con número de folio real ******* y que tiene una superficie total de ochenta y ocho punto doce metros cuadrados (88.12 m²), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en trece punto cuarenta y cinco metros con *******; AL SUR: en catorce punto cero nueve metros, con ******* AL ORIENTE: en seis punto cuarenta y ocho metros, con *******, AL PONIENTE: en seis punto treinta y dos metros con calle ******* (anexando escritura donde se acredita la propiedad de la demandada).*

B). *para que por sentencia firme se condene a la demandada a firmar las escrituras correspondientes, señalándole que en caso de que no lo realice su Señoría lo realizará en su rebeldía.*

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

La demandada *******, dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se advierte del escrito presentado el trece de octubre de dos mil veinte -*fojas catorce a dieciséis-*

Lo señalado por la parte actora en la demandada así como lo manifestado por la demandada en su escrito de contestación, se tienen por reproducidos en este espacio en obvio de repetición, dado que su

transcripción no es un requisito que debe contener esta sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada la de sus excepciones, ello de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V.- En el presente caso, la parte 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.

Conforme al artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se 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 contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrar consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de 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”.-*

De lo anterior se advierte, que la parte actora 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, página 965, del mes de diciembre de 2008, al tenor del siguiente rubro y texto:

“ACCIÓN PRO FORMA. 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 pro 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”.*

Por otro lado, para la procedencia de la acción pro forma, deben acreditarse los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, el objeto, que el precio pactado sea cierto y en dinero, y que el acto 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, página 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 esta 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 elementos constitutivos de su acción, obran en autos los siguientes medios de convicción:

La **documental privada**, consistente en el contrato de compraventa celebrado entre las partes, el veinte de julio de dos mil veinte, visible a fojas dieciocho a veinte del sumario, valorada en términos del numeral 343 del Código Procesal de la Materia, con la que se acredita la celebración del contrato basal, siendo el objeto de dicho acuerdo la transferencia que realizó *** a favor de ***, respecto del inmueble ubicado en ***, que tiene una superficie total de ochenta y ocho punto doce metros cuadrados (88.12 m²), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en trece punto cuarenta y cinco metros con ***; AL SUR: en catorce punto cero nueve metros, con ***; AL ORIENTE: en seis punto cuarenta y ocho metros, con ***; AL PONIENTE: en seis punto treinta y dos metros, con ***-cláusula primera-.

Que el precio estipulado entre las partes en relación a dicho acuerdo lo fue de doscientos mil pesos, mismo que ha sido pagado en ese mismo acto en una sola exhibición a ***, situación por la cual dicho contrato también fungía como recibo más amplio que pueda otorgarse en virtud de la compraventa del inmueble anteriormente descrito *-cláusula segunda-*.

Al haber cubierto el precio y lo único que restó es la entrega del inmueble y la escrituración correspondiente, se pactó que primero se realizaría la entrega del inmueble, teniendo ***, treinta días naturales a partir de la firma de dicho contrato para desalojar dicho inmueble, señalando que en caso de no hacerlo se procedería al desalojo de manera inmediata *-cláusula cuarta-*.

De igual manera, se comprometió la vendedora a realizar la escrituración de dicha compraventa de manera posterior a que sea desalojado el inmueble *-cláusula quinta-*.

Convienen las partes que cada quien asumirá el gasto correspondiente a los impuestos que deban pagarse *-cláusula sexta-*.

Obra la **confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia celebrada el dieciséis de marzo de dos mil veintiuno *-fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-foja cincuenta y tres-*, así como en relación a las posiciones verbales que le fueron formuladas, valorada en términos del numeral 337 del Código Procesal de la Materia, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, de hecho propio y concerniente al negocio, con la que se acredita la celebración del contrato basal, el

objeto del mismo, el precio el cual ha sido cubierto, que ha omitido realizar la escrituración correspondiente y que la absolvente ha prescindido de entregarlo pese a que se comprometió a hacerlo dentro del término de tres días naturales posteriores a la celebración del mismo, y, únicamente agregó que existe un acuerdo oral de que se le iba a esperar para entregarla.

Consta la **documental pública en vía de informe**, consistente en la rendida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, visible a foja cuarenta y nueve del sumario, con valor probatorio en términos del artículo 341 del Código Procesal de la Materia, con la cual se acredita que el inmueble ubicado en ***, se encuentra inscrito bajo el folio real ***, registro ***, libro ***, de la sección primera de Aguascalientes, se encuentra a nombre de ***, según la transmisión de propiedad que celebró con ***, en fecha 23 de junio de 2018, bajo la escritura ***.

Finalmente, la actora ofertó las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, mismas que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles y que 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 entregado la posesión del inmueble ni hubiera otorgado el contrato en la forma debida, es decir, no ha sido formalizado mediante 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 163172, 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 23 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 1116, 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.

No pasa inadvertido para ésta autoridad que la demandada ***, opuso las **excepciones de prórroga y plazo de gracia**, empero, se omitió ofrecer pruebas para acreditarlas.

VI.- En ese tenor, se declara que procedió la Vía Única Civil y que en ella la parte actora ***, acreditó su acción, en tanto que la demandada ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, empero, omitió acreditar sus excepciones.

Se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***, en su calidad de compradora, y, ***, en su carácter de vendedora, el veinte de julio de dos mil veinte, que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Por ende, se condena a la demandada ***, a otorgar la escritura pública respecto del contrato base de la acción, a favor de ***, respecto del inmueble ubicado en ***, que tiene una superficie total de ochenta y ocho punto doce metros cuadrados (88.12 m2), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en trece punto cuarenta y cinco metros con ***;

AL SUR: en catorce punto cero nueve metros, con ***;

AL ORIENTE: en seis punto cuarenta y ocho metros, con ***;

AL PONIENTE: en seis punto treinta y dos metros, con ***.

Mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número ***, libro ***, de la Sección Primera, del Municipio de Aguascalientes, folio real ***.

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 ***, al pago de los derechos e impuestos que como enajenante tiene la obligación de cubrir.

En cuanto, a la prestación marcada con el inciso **A)**, consistente en la desocupación y entrega inmediata del inmueble objeto de la compraventa, dicha solicitud resulta improcedente dentro de la presente acción, quedando expedito su derecho para que haga valer en la vía y forma que estime conveniente.

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 demandada ***, a pagar a favor de la actora ***, 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 negocio.

Segundo.- Se declara que procedió la Vía Única Civil.

Tercero.- En ella, la parte actora ***, acreditó su acción, en tanto que la demandada ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, empero, omitió acreditar sus excepciones.

Cuarto.- Se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***, en su calidad de compradora, y, ***, en su carácter de vendedora, el veinte de julio de dos mil veinte, que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Quinto.- Se condena a la demandada ***, a otorgar la escritura pública respecto del contrato base de la acción, a favor de ***, respecto del inmueble ubicado en ***, que tiene una superficie total de ochenta y ocho punto doce metros cuadrados (88.12 m2), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en trece punto cuarenta y cinco metros con ***;

AL SUR: en catorce punto cero nueve metros, con ***;

AL ORIENTE: en seis punto cuarenta y ocho metros, con ***;

AL PONIENTE: en seis punto treinta y dos metros, con ***.

Mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número ***, libro ***, de la Sección Primera, del Municipio de Aguascalientes, folio real ***.

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

Séptimo.- En cuanto, a la prestación marcada con el inciso **A)**, consistente en la desocupación y entrega inmediata del inmueble objeto de la compraventa, dicha solicitud resulta improcedente dentro de la presente acción, quedando expedito su derecho para que haga valer en la vía y forma que estime conveniente.

Octavo.- 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.

Noveno.- Se condena a la demandada ***, a pagar a favor de la actora ***, los gastos y costas del juicio, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Décimo.- 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 primero.- Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

A S I, 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.-

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 **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.-

L'ALPR

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 0864/2020, dictada en fecha dieciséis de marzo 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 suprimió los nombres de las partes, así como los datos del inmueble objeto del presente negocio y de los documentos públicos relacionados con el mismo, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-