



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

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

V i s t o s, para resolver los autos del expediente número **1070/2020** que en la vía **única civil**, en ejercicio de la acción de **otorgamiento de escritura**, promovió *********, 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 67 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el 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 dispuesto por los artículos 137 y 139 del Código Adjetivo Civil del Estado, 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.- 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 de Procedimientos Civiles del Estado, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

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

PRIMERA.- Para que por sentencia ejecutoria se condene a los demandados a la PROFORMA del contrato de compra venta base, y sea elevado a escritura pública pues actualmente aún se encuentra a nombre de las demandadas.

SEGUNDA.- Para que por sentencia ejecutoria se condene a las demandadas a CUMPLIR EL CONTRATO y se haga la entrega real, material y jurídica de la posesión del inmueble que se describe más adelante pactada en el contrato base.

TERCERO.- Por el pago de la pena convencional de cincuenta mil pesos M.N.

CUARTO.- Por el pago de GASTOS Y COSTAS originados con motivo de la tramitación del presente juicio”.

Los hechos en que se fundamenta la acción, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaren, en obvio de repetición, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 8º del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V.- Las demandadas *****, omitieron dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a que fueron emplazadas, tal como se desprende respectivamente de las cédula de notificación que conjuntamente con sus anexos, se encuentran visibles de la foja cuarenta y dos a la cuarenta y nueve de los autos, por lo que mediante proveído del veintinueve de enero de dos mil veintiuno, se les 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 de la Entidad.

VI.- La actora *****, demanda la formalización en escritura pública de un contrato privado de compraventa de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

inmueble (acción proforma), sostiene que cubrió el precio pactado por la operación, y que hasta este momento, no se ha formalizado la venta del inmueble en escritura pública.

En ese tenor, el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece:

“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 numeral 1716 del Código Civil del Estado señala:

“Artículo 1715.- *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 de al contrato la forma legal”.*

A su vez, el diverso artículo 2188 del ordenamiento legal antes invocado, textualmente dispone:

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

Se puntualiza, que la parte actora se encuentra legitimada para demandar en la presente vía y forma, ya que la ley 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.9º.C153 C, de la Novena Época, emitida por Noveno Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, 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”.¹

En esa tesitura, 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.

Al efecto, sirve de apoyo por su argumento rector, la tesis XVII.26 C, de la Novena Época, emitida por el Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, que a la letra dispone:

“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

¹ Tesis: I.9o.C.153 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. XXVIII, diciembre de 2008, pág. 965, reg. 168398.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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”.²

Para acreditar su acción, la actora exhibió anexa a su escrito inicial de demanda, la **documental privada**, consistente en el contrato de compraventa, de fecha *****, que obra en las fojas cinco y seis del expediente, del cual se advierte que aparentemente entre las partes del presente negocio, se celebró un contrato de compraventa el *****, respecto del inmueble consistente en ***** y las medidas y colindancias que de dicho documento se desprenden.

Así mismo, de dicha documental se obtiene, que en la cláusula segunda, se estipuló como precio de la finca objeto de dicho trato, la cantidad de *****, cantidad que, según lo dispuesto en el documento que se analiza, fue entregada a las ahora demandadas, en el porcentaje equivalente al porcentaje de la propiedad correspondiente que fuera vendida, en efectivo al firmar dicho documento.

No obstante a lo anterior, no le es dable a este juzgador otorgar valor protectorio a la probanza que se analiza, ya que atento a lo dispuesto por los numerales 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se podrá otorgar valor probatorio a los documentos que tengan la calidad de privados provenientes de las partes, **si no son objetados por aquellos a quién se atribuye su autoría y además se encuentran relacionados con diversos medios de convicción que hagan presumir la veracidad de aquellos documentos privados, lo que no acontece en la especie**, al haberse omitido ofertar prueba alguna que robusteciera el contenido del documento fundatorio de la acción en que el actor basa sus pretensiones.

² Tesis: XVII.26 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. XXVI, julio de 2007, pág. 2446, reg. 172112.

Además, no existe presunción alguna a favor de *****, para tener por demostrada la veracidad del contenido en el contrato fundatorio de la acción, **de ahí que el mismo se considere de fecha incierta**, lo anterior máxime que, la actora omitió aportar pruebas con las cuales se robusteciera el contenido del contrato fundatorio de su acción, **para que este pudiera ser considerado de fecha cierta.**

Sirve de apoyo por su argumento rector, la tesis aislada IX.3°.12 C, de la Novena Época, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, bajo el siguiente rubro y texto:

“DOCUMENTOS PRIVADOS ADQUIEREN FECHA CIERTA CUANDO SON PRESENTADOS COMO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. Atendiendo al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 220, que se consulta en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, años 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 180, de rubro: "DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS.", relativo a que los documentos privados sólo pueden considerarse que son de fecha cierta cuando han sido presentados en un Registro Público, ante un funcionario en razón de su oficio, o bien, a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes; es dable concluir que, cuando un contrato privado de compraventa se acompaña a una demanda que a su vez es presentada ante una autoridad judicial dando origen a un juicio de otorgamiento y firma de escritura, por ese solo hecho adquiere tal carácter, ya que a partir de ese momento crea convicción respecto de su existencia, precisamente, por haberse presentado ante un funcionario en ejercicio de sus funciones, como lo es el Juez, pues ello demuestra que el documento respectivo no fue antedatado con la finalidad de afectar actos jurídicos distintos; lo anterior, con independencia del valor probatorio que tenga para demostrar el derecho de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

propiedad del inmueble que en él se detalla, pues será hasta que se resuelva el contradictorio correspondiente, cuando se defina tal situación”.³

Finalmente, se puntualiza, que no pasa desapercibido para este juzgador, que la parte actora ofertó la **documental privada**, consistente en la copia simple de identificación oficial de la parte actora, que se encuentra visible en la foja cinco de los autos; así como la **documental pública**, consistente en el instrumento público, número *****, en el que se hizo constar la adjudicación de los bienes hereditarios de *****, y la copia certificada del instrumento número *****, en el que se hizo constar la adjudicación de los bienes hereditarios de *****, que se encuentran visibles respectivamente de la foja once a la catorce y de la veinticuatro a la veintisiete de los autos; y la **documental pública**, consistente en el certificado de gravámenes, que obra en las fojas ocho y nueve de autos; sin embargo, las mismas en nada aportan a los intereses de la parte actora, ya que dichas pruebas no se **encuentran relacionadas con el documento privado fundatorio de su acción, con lo que se pudiera presumir la veracidad del mismo, por lo que resulta innecesario proceder a su valoración.**

Bajo esa tesitura, se declara improcedente la acción intentada por *****, al no ver acreditado fehacientemente como elemento constitutivo de su acción, es decir, la celebración del contrato en que sustenta sus pretensiones.

VII.- En ese tenor, se declara que procedió la **vía única civil**, y en ella, la actora *****, omitió acreditar su acción, en tanto que las demandadas *****, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

En consecuencia, se absuelve a las demandadas *****, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

³ Tesis: IX.3o.12 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. XXIX, Marzo de 2009, pág. 2745, reg. 167725.

Con fundamento en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace condenación en pago de gastos y costas, pues si bien, se decretó la improcedencia de la acción incoada por la actora, las demandadas no dieron contestación a la demanda, por tanto, no existe gasto alguno erogado al respecto, por parte de *****.

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 de este asunto.

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

Tercero.- Se declara que la actora ***** , omitió acreditar su acción, en tanto que las demandadas ***** , no dieron contestación a la demanda incoada en su contra.

Cuarto.- Se absuelve a las demandadas ***** , de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Quinto.- No se hace condenación en pago de gastos y costas.

Sexto.- 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 Pleno Judicial del Estado de Aguascalientes.

Séptimo.- Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

Así, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles,** asistido de su



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Secretaria de Acuerdos, licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL

SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES 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 el **dieciocho de marzo de dos mil veintiuno**.- Conste.- L'HHR/jro

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 **1070/2020**, dictada en fecha **dieciocho de marzo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **nueve** 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, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.