



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintiuno de junio dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente **1155/2020**, 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 fracciones I y II del Código Adjetivo Civil, toda vez que, en el caso, la parte demandante se sometió ante ésta autoridad al entablar la demanda 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 parte 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.** Los actores **\*\*\*\*\*** demandan a **\*\*\*\*\*** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**"a).** El cumplimiento del contrato de compraventa realizado con fecha diez de agosto de dos mil diecinueve, sobre el **\*\*\*\*\*** con las siguientes medidas y colindancias: **\*\*\*\*\*** **b.** La

forma de pago mensual acordado en el documento base de la acción (convenio) de fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve se especifica en la cláusula segunda apartado 3, por la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 m.n.) mensuales a la cuenta perteneciente al \*\*\*\*\* del vendedor, con número de tarjeta \*\*\*\*\* ; dichas mensualidades serán depositadas hasta alcanzar la cantidad de \$160,000.00 (ciento sesenta mil pesos 00/100 m.n.), cantidad total acordada en la segunda cláusula del documento antes mencionado.

**c.** Al finalizar los pagos mensuales y completar la cantidad de \$160,000.00 (ciento sesenta mil pesos 00/100 m.n.), solicitamos se escriture el bien \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* a nuestro favor.

**b).** A no generar actos de molestia o amenazas de que ese terreno no es nuestro o que ya no se encuentra vigente este contrato.

**e.** Al pago de gasto y costas que se generen en este juicio.”

**V.** Se puntualiza, que el demandado \*\*\*\*\* , no produjo contestación a la demanda, no obstante que fue debidamente emplazado, según consta a fojas de la treinta y tres a la treinta y seis de los autos.

**VI.** Los hechos expuestos por la parte actora se tienen por reproducidos en este espacio, en virtud de que su transcripción no es un requisito que deba contener la sentencia, 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 acreditar los elementos constitutivos de su acción, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.



**VII.** Ahora bien, en el presente caso, la parte actora **\*\*\*\*\*** demandan la formalización del contrato privado de compraventa de un inmueble, es decir, que se protocolice en escritura pública la venta del inmueble que celebró con la parte demandada (acción proforma).

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

En el caso, la parte actora en el término probatorio no ofreció pruebas, sin embargo, a su escrito de demanda adjuntó diversos documentos, los cuales se proceden a valorar, ya que, no se requiere auto expreso de admisión para ser valorados en la sentencia definitiva.

Sirve de apoyo, la tesis consultable en el Registro digital: 2012891, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.14o.C.15 C (10a.),



Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 35, Octubre de 2016, Tomo IV, página 2923, tipo Aislada, que a la letra dice:

**“DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN. NO REQUIEREN AUTO EXPRESO DE ADMISIÓN PARA SER VALORADOS EN SENTENCIA DEFINITIVA. Diversos tratadistas, tratándose de las pruebas en general, distinguen entre aquellas que son exhibidas por las partes en sus escritos de demanda y contestación, que dada su naturaleza no requieren, necesariamente, de una admisión expresa por parte del Juez, para que puedan ser valoradas, pues se trata de los medios en que las partes apoyan sus pretensiones y el requisito esencial es que, por regla general, se exhiban con dichos escritos fijatorios de la litis. Esta concepción en materia probatoria se encuentra reflejada en los artículos 1061, 1205 y 1378 del Código de Comercio, de cuyo contenido se aprecia que el legislador distinguió claramente lo que son las pruebas o documentos base de la acción, o de la excepción, de aquellas que por cualquier otra circunstancia vengan al juicio; pues respecto de los primeros, por regla general, se exige que se acompañen a la demanda o contestación, porque con ellos se corre traslado al demandado (a través del emplazamiento) y al actor (al darle vista con el escrito de contestación), en tanto que los segundos se refieren a aquellos medios de convicción que legalmente sean permitidos y que resultan necesarios e idóneos para demostrar los hechos afirmados en los referidos ocurso fijatorios. Así, queda claro que las documentales base de la acción o de la excepción y que se anexan a los escritos respectivos, no requieren de admisión expresa del juzgador, pues basta que se anexen para que se tengan por exhibidos y se corra traslado con ellos a la contraria, para que se impongan de su contenido y, en su caso, puedan ofrecer diverso medio de prueba para desvirtuarlos o destruirlos; en cambio, para el caso de los diversos medios de prueba que se ofrecen para demostrar los demás hechos materia del debate, sí requieren ser objeto del trámite respectivo que incluye anunciación, admisión, preparación y desahogo pues, generalmente, se trata de aquellos encaminados a probar hechos que originaron la acción ejercitada, o a destruir las excepciones opuestas en el caso del actor o a acreditar excepciones dilatorias o perentorias que persigan hacer improcedente la acción para el caso del demandado. En tal sentido, los documentos fundatorios de la acción no requieren de admisión expresa para que sean valorados por el juzgador de instancia al dictar la sentencia definitiva e, incluso, resulta irrelevante que por un error judicial se hayan desechado.”**

Así, la parte actora acompañó a su demanda, la documental privada, consistente en el contrato privado de compraventa de fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve, que obra de la foja catorce a la diecinueve de los autos, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que las firmas fueron ratificadas ante la

Fe del Notario Público número cincuenta y dos de los del Estado, licenciado Gerardo Federico Salas Lujan.

Con ese documento se demuestra, que el diez de septiembre de dos mil diecinueve \*\*\*\*\* le vendió a \*\*\*\*\* el 5.02 por ciento de los derechos de copropiedad de la \*\*\*\*\* en la cláusula segunda se acordó que el precio de la operación es la cantidad de ciento sesenta mil pesos, los cuales se pagarían de la siguiente manera: La cantidad de cinco mil pesos a la firma del presente contrato; un pago de veinticinco mil pesos el día ocho de octubre de dos mil diecinueve; el resto, es decir, la cantidad de ciento treinta mil pesos, el comprador dará mensualidades consecutivas de dos mil quinientos pesos los días quince de cada mes, comenzando a pagar el día quince de septiembre de dos mil diecinueve hasta completar el total de la operación antes mencionada; en la cláusula tercera se acordó que junto con los derechos de propiedad adquiridos también adquieren el derecho de usufructo sobre un terrero identificado en la copropiedad como lote número \*\*\*\*\* , el cual tiene una superficie de \*\*\*\*\* ; en la cláusula cuarta convinieron que los otorgantes renuncian al derecho del tanto que les corresponde por ley, por lo que en lo sucesivo podrán vender libremente sus derechos de copropiedad correspondientes; en la cláusula quinta se dijo que los gastos que se originen con motivo del contrato y de la escritura pública que en su momento se firme, podrán ser cubiertos por la parte compradora con excepción del impuesto sobre la renta; en la sexta se acordó que en el contrato no hay lesión y que se la hubiere la renuncian; y que están de acuerdo en las limitantes en la construcción que existe por tratarse de un predio rústico; que también están de acuerdo que a la firma del contrato se entregará la posesión del inmueble y que la firma de la escritura se realizaría una vez que se haya pagado en su totalidad el precio citado.



También en la demanda se acompañó, copias simples de las órdenes de pago que obran a fojas veintiuno y veintitrés, a las cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que se encuentran relacionadas, no solo con los hechos afirmados por la parte actora, sino también, con los demás documentos que acompañó a la demanda.

Se exhibió, copia de recibido de dos escritos, el primero firmado por los actores visible a fojas de la veintiséis a la veintiocho, a los cuales se les concede valor probatorio conforme al artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que no fueron objetados por la contraparte y de los que se desprende, que solicitó la devolución de diversos documentos y órdenes de pago.

Acompañó a la demanda, recibo de pago de fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve suscrito por el demandado y nueve tickets visibles a fojas de la nueve a la once de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 343 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de no haber sido objetados y de los que se desprende los diversos pagos efectuados.

Cabe señalar que, en autos, en particular, a fojas cuarenta y uno, cuarenta y ocho, cincuenta y tres, cincuenta y ocho, sesenta y ocho, sesenta y tres, ochenta y siete bis y noventa bis, obran diversos escritos de consignación, cada uno por la cantidad de dos mil quinientos pesos.

Ahora bien, la parte actora demostró la existencia del contrato de compraventa fundatorio de la acción de fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve, y en el cual, en la cláusula segunda las partes acordaron los pagos parciales que los actores tendrán que hacer al demandado para completar el precio de la operación; y de autos del juicio no obra prueba

alguna que demuestre que los actores hubieren pagado la totalidad de la cantidad que se pactó como precio de la operación, es decir, la cantidad de ciento sesenta mil pesos.

En efecto, es cierto, que conforme al artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, si el demandado no contesta la demanda se le tendrán por admitidos los hechos; sin embargo, del escrito de demanda se advierte que el actor refiere haber efectuado los pagos conforme a lo siguiente:

En el hecho dos de la demanda, adujo haber pagado la cantidad de cinco mil pesos; en el hecho tres veinticinco mil pesos, en el mismo hecho dos mil quinientos pesos; en el hecho cuatro, argumentó, que el dos de noviembre de dos mil diecinueve, realizó un depósito por la cantidad de dos mil quinientos pesos, el siete de diciembre del mismo año de dos mil quinientos pesos, el veinticuatro de enero de dos mil veinte de dos mil quinientos pesos, el seis de marzo de dos mil veinte de dos mil quinientos pesos y el doce de marzo del mismo año por dos mil quinientos pesos; en el hecho cinco de la demanda, dijo que el seis de marzo de dos mil veinte realizó un depósito por la cantidad de dos mil quinientos pesos y que el doce de marzo de ese año, otro depósito por la misma cantidad; en el hecho ocho afirmó haber consignado en orden de pago la cantidad de dos mil quinientos pesos; en el hecho nueve afirmó haber pagado la cantidad de dos mil quinientos pesos; y en el hecho doce haber hecho un tercer pago por dos mil quinientos pesos.

De los autos del juicio también se obtiene, que realizó ocho consignaciones, cada una por la cantidad de dos mil quinientos pesos.

Por tanto, de acuerdo a lo anterior, lo que quedó demostrado pagaron los actores al demandado derivado del contrato de compraventa fundatorio de la acción, es la cantidad de setenta y siete mil quinientos pesos.





Luego entonces, si el inmueble se vendió en ciento sesenta mil, pesos, resulta inconcuso, que aún no se ha cubierto el total del precio de la operación.

Además, el escrito de demanda no se colige de manera clara, que los actores hayan argumentado haber pagado el precio total que ampara el contrato de compraventa.

En efecto, para que prospere en juicio la acción proforma es necesario que la parte actora 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 fundatorio.

Sirve de apoyo, la jurisprudencia consultable en el Registro digital: 191273, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: III.2o.C. J/8, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, septiembre de 2000, página 598, Tipo: Jurisprudencia.

***“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.”***

Es así, que del análisis de los documentos que obran en el expediente no se acredita fehacientemente que los actores hayan pagado la cantidad total de la compraventa que lo es ciento sesenta mil pesos, esto no obstante que tener la carga de la prueba conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Cabe aclarar, que los actores de la etapa de ofrecimiento de pruebas no ofertaron ningún medio de convicción.

**VIII.** En ese tenor, se declara que procedió la vía única Civil y en ella la parte actora\*\*\*\*\* no acreditó su acción, en

tanto que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

En consecuencia, se absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas en juicio.

No se hace condena a los actores al pago de gastos y costas en términos del artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que el demandado no produjo contestación a la demanda.

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 del Estado, se resuelve:

**Primero.** Se declara procedente la vía única civil y en ella la parte actora\*\*\*\*\* no acreditó su acción, en tanto que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**Segundo.** Se absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas en juicio.

**Tercero.** No se hace condena a los actores al pago de gastos y costas.

**Cuarto.** 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.

**Quinto.** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I**, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, con quien actúa, da fe y 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 presente resolución se publicó con fecha **veintidós de junio de dos mil veintuno**. Conste.-  
L'HHR/mazg.-

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 **1155/2020**, dictada en fecha **veintiuno de junio de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **seis** 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.