



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

JUZGADO MIXTO DE 1ª INSTANCIA
DEL SEGUNDO PARTIDO JUDICIAL EN EL ESTADO
SENTENCIA DEFINITIVA

Calvillo, Aguascalientes, a veinticuatro de noviembre del dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del expediente **0448/2021**, relativo al juicio que en la vía **UNICA CIVIL (ACCION DE ESCRITURACION)**, que promueve *********, en contra de *********, 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, establece que 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 estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

II. El suscrito Juez es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo dispuesto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles que dispone:

"...Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciabile"

En la especie, las partes se sometieron tácitamente, el demandante por haber ocurrido entablando su demanda y los demandados, al no dar contestación a la demanda, actualizándose con ello el supuesto previsto por el diverso numeral 139 fracciones I y II del mismo cuerpo de leyes.

III. La Vía Única Civil resulta procedente toda vez que en el presente juicio se ejercita una Acción de Escrituración, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título décimo primero del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

IV. Procediendo al análisis de la Acción Personal de Otorgamiento de Título Legal ejercitada por la parte actora, el suscrito Juez estima que la misma quedó debidamente acreditada en la causa, como a continuación se verá:

El artículo 1716 del Código Civil vigente para el Estado, establece:

“Cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal”.

Por su parte el diverso numeral 2188 del mismo cuerpo de leyes establece:

“La venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública”.

De la interpretación a los preceptos legales antes invocados, se advierte que para que resulte procedente la acción intentada es requisito indispensable que se acredite fehacientemente la voluntad de las partes para la celebración del contrato o acto jurídico cuyo cumplimiento se demanda y el pago del precio de la operación.

Por contrato de compraventa se entiende, que es aquel por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio, tal como lo establece el artículo 2119 del Código Civil en vigor, que a la letra dice:

“Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero”.

El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción.

El criterio anterior se sustenta en la Jurisprudencia emitida bajo el número de Registro 206663, Localización: Octava Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 72, Diciembre de 1993, Página: 41, Tesis: 3a./J. 33/93, Materia(s): Civil que a la letra dice:

"ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR. El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción. Contradicción de tesis 25/93. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito y Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 18 de octubre de 1993. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Trinidad Lanz Cárdenas. Secretario: Arturo García Torres. Tesis Jurisprudencial 33/93. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y tres, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros, Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Miguel Montes García."

Ofreció como prueba la Documental Privada consistente en el contrato de compraventa celebrado por una parte *****, en su carácter de vendedor y por la otra *****, en su carácter de comprador, de fecha 20 de diciembre de 2001, respecto de:

TERRENO UBICADO EN LA COMUNIDAD *****, CALVILLO, AGUASCALIENTES, LOTE NUMERO *****; CON UNA SUPERFICIE DE ***** METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE MIDE 36.00

METROS LINDANDO CON LOTE *****; AL SUR MIDE 55.00 METROS LINDANDO; AL ORIENTE MIDE 26.50 METROS LINDANDO CON LOTE *****, Y PROPIEDAD DE ***** Y ***** RESPECTIVAMENTE; Y AL PONIENTE MIDE 44.00 METROS Y LINDA CON *****.

Medio de prueba que se valora al tenor de lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, toda vez que el mismo no fue objetado por la parte demandada.

Con dicho medio de convicción, se tiene por acreditado que el 20 de diciembre de 2001, se celebró contrato de compraventa respecto del inmueble objeto del presente juicio, en el cual *****, adquirió dicho inmueble entregando al vendedor la cantidad pactada.

En mérito de lo anterior el contrato de compraventa exhibido por la parte actora merece eficacia probatoria si consideramos que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto del precio y la cosa y desde ese momento las partes se obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, lo anterior en términos de lo dispuesto por el numeral 1677 del Código Civil vigente en el Estado. Aunado al hecho que el contrato no fue objetado por la parte demandada en términos de lo dispuesto por el artículo 293 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Al respecto cobra aplicación la Tesis Jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación visible en el apéndice 1917-1985, cuarta parte, Tercera Sala, página 233 que a la letra dice:

"COMPRAVENTA. *Este contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces se obliga a los contratantes aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho.- La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas solo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa y comprobar que la ha satisfecho debidamente".*

Lo anterior se encuentra adminiculado con el hecho de que la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

parte demandada ***** quien a pesar de que fue debidamente emplazado a juicio, no dio contestación a la demanda presentada en su contra lo que pone de manifiesto que no asumió la carga procesal de contestar la demanda y ello trae como consecuencia que se le tengan por admitidos los hechos afirmados por la parte actora, esto es que celebro con la parte actora el contrato de compra venta respecto al bien inmueble del cual se demanda su escrituración.

Obra en autos el testimonio a cargo de ***** y ***** , siendo que la primera dijo que es hermana de la parte actora, que en relación a si conoce a ***** si, de siempre porque es mi vecino de la comunidad, que respecto a que relación tuvieron ***** y ***** un contrato de compraventa de un terreno ubicado en ***** Calvillo, Aguascalientes, en la Calle ***** que colinda con el ***** , lo sé porque yo los escuche cuando hicieron el contrato de compraventa lo comentaron en la comunidad sus amigos y conocidos, que en relación a cómo se identifica dicho terreno es un terreno de aproximadamente ***** , ubicado en ***** , en ***** y colinda con ***** , tiene como vecinos al Señor ***** , el cual adquirió en el dos mil uno y él se posesiono, empezó a bardearlo y a emparejar, lo sé porque yo le ayudé a emparejar, que en relación a su respuesta anterior quien adquirió dicho terreno ***** , lo sé porque lo escuche de su voz y por la persona que se lo vendió, ***** , que en relación a que numero tiene dicho terreno es una ***** , no tiene numeración, que en relación a cual fue el precio pactado entre las partes de la compraventa que refiere treinta mil pesos, lo sé porque yo estuve presente en el momento de la compraventa, cuando le entregó el efectivo, que en relación a en qué fecha se celebró dicha compraventa la fecha no la recuerdo pero fue en el dos mil uno, que en relación a qué tipo de problemas han tenido ***** respecto al lote comprado al señor ***** lo buscó en varias ocasiones cada vez que viene de Estados Unidos para que le escribiera pero no lo quiso hacer, solo le dijo que con su palabra bastaba y que no quiere gastar en

honorarios e impuestos y por eso acudí ***** con el abogado, que en relación a su respuesta anterior a quien requirió ***** al señor *****, lo sé porque yo lo llegué a acompañar a mi hermano *****, cuando fuimos a que le firmará para poder escriturar, que en relación a que hizo ***** al ver la negativa de ***** de firmarle la escritura del contrato de compraventa por hacerlo por la vía legal, buscar al abogado, lo sé porque también lo llegué a acompañar. Por su parte el segundo ***** dijo que es hermano de la parte actora, que no trabajo para las partes, que en relación a si conoce a ***** si, desde que tengo uso de razón porque somos vecinos, que respecto a qué relación tuvieron ***** y ***** la compra de un terreno identificado como el número *****, de *****, Calvillo que está ubicado a un lado de la Calle *****, a un lado del *****, lo sé porque yo estaba con él cuando hicieron el contrato, que en relación a cuando se celebró dicha compraventa el veinte de diciembre del dos mil uno, lo sé porque yo estuve con él presente, que en relación a si sabe qué precio se pacto por dicha compraventa treinta mil pesos, que en relación a cuando ***** le pagó dicha cantidad a ***** fue en el dos mil uno, lo sé porque me comentó *****, que en relación a cuánto mide dicho lote cinco mil seiscientos metros, lo sé porque nosotros lo medimos con unos aparatos, que en relación a qué tipo de problemas ha tenido ***** respecto al lote ***** ninguno, que en relación a desde cuando posee dicho terreno ***** desde que hizo la compra, lo sé porque yo andaba con él, porque en ese momento la persona que se lo vendió le dijo que tomara posesión de él, que en relación a que hizo después ***** de haber celebrado dicho contrato de compraventa no le quiso escriturar que le hiciera como quisiera que con su palabra bastaba, lo sé porque ***** me comentó que no le quería escriturar, que en relación a que hizo ***** al notar la negativa de ***** de firmarle la escritura del lote que le había comprado fue en varias ocasiones para pedirle de favor que le escriturara y como no le escrituro fue con un abogado para meter una demanda para poder escriturar, lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

sé porque me lo comentó también; **TESTIMONIO** que se valora en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles ya que los testigos declaran los hechos que refieren les constan con lo que se prueba la celebración del contrato de compra venta entre ***** y ***** respecto al inmueble consignado en el contrato de fecha 20 de diciembre de 2001 y que no se ha firmado la escritura correspondiente.

El anterior medio de convicción se encuentra adminiculado con la prueba Confesional a cargo de ***** desahogada en audiencia de juicio quien al no comparecer se le tuvo por confeso de las posiciones calificadas de legales y por reconociendo que celebro un contrato de compra venta con la parte actora y que no ha firmado la escritura correspondiente ante Notario Público, siendo que lo anterior representa una confesión en términos del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles.

Obra en autos la prueba de RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA a cargo de ***** desahogada en audiencia de juicio quien al no comparecer se le tuvo por reconociendo que celebro un contrato de compra venta con la parte actora y que no ha firmado la escritura correspondiente ante Notario Público.

Se aporto la PRESUNCIONAL e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES las cuales favorecen a los intereses de la parte actora para tener por acreditado la existencia del contrato de compra venta respecto de los bienes inmuebles que detallan en su escrito de demanda y que no se ha realizado la escritura correspondiente por lo que la misma debe de extenderse.

En los anteriores términos se tiene por acreditada plenamente la celebración del acto jurídico cuya elevación a escritura pública se reclama, siendo este precisamente el contrato de compraventa y al haberse probado que en la fecha de celebración del acuerdo de voluntades, que se pago la cantidad pactada en el contrato, es que resulta procedente la acción ejercitada.

V. Procedió la vía Única Civil y en ella la parte actora ***** acreditó su acción de otorgamiento de escritura

mientras que la parte demandada ***** no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

Se declara que ***** ha dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Compraventa celebrado con la parte demandada *****.

El criterio anterior tiene sustento en la tesis de jurisprudencia emitida con el número de Registro 191273, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, Septiembre de 2000, Página: 598, Tesis: III.2o.C. J/8, Materia(s): Civil que a la letra dice:

"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.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval. Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez. Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba. Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.az Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno. Enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez. Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba. Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno. Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Secretario: E. Manuel Cordero Avilez. Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba. Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno."

Al haber procedido la acción ejercitada se condena a la parte demandada *****, al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día 20 de diciembre de 2001, en lo relativo al otorgamiento de la escritura pública relativa a dicho contrato respecto del siguiente inmueble:

TERRENO UBICADO EN LA COMUNIDAD DE *****, CALVILLO, AGUASCALIENTES, LOTE NUMERO *****; CON UNA SUPERFICIE DE ***** METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE MIDE 36.00 METROS LINDANDO CON *****; AL SUR MIDE 55.00 METROS LINDANDO; AL ORIENTE MIDE 26.50 METROS LINDANDO CON LOTE ***** Y ***** , Y PROPIEDAD DE ***** Y ***** RESPECTIVAMENTE; Y AL PONIENTE MIDE 44.00 METROS Y LINDA CON *****.

Si bien es cierto el artículo 1989 del Código Civil del Estado, autoriza el pago de los gastos judiciales a cargo de la parte que faltare al cumplimiento de una obligación, siendo en la especie la parte demandada ***** incumplió con el contrato que celebro con la parte actora, sin embargo no se hace condenación especial en el pago de gastos y costas toda vez que las partes limitaron su actuación a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva, puesto que la parte demandada no dio contestación a la demanda, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 129 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 1715, 1716, 2119, 2120, 2187, 2188 demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1,2, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128,

129, 223 al 233, 353 al 372 demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse:

PRIMERO. El suscrito Juez es competente para conocer de la presente controversia.

SEGUNDO. Procedió la vía **ÚNICA CIVIL Otorgamiento de Escrituras Públicas y Notariales** y en ella la parte actora ***** acreditó su acción de otorgamiento de escritura, mientras que la parte demandada ***** no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

TERCERO. Se declara que ***** ha dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Compraventa celebrado con *****.

CUARTO. Se condena a ***** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa celebrado por las partes, respecto del inmueble que se describe en la presente sentencia.

QUINTO. No se hace especial condenación en gastos y costas.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, se hace del conocimiento a las partes que esta resolución será publicada en la página web del Poder Judicial del Estado, una vez que cause ejecutoria, por lo cual, tienen tres días para oponerse incidentalmente a la publicación de sus datos personales, apercibidos que en caso de no hacerlo, se les tendrá por conformes con la publicación íntegra de la sentencia.

SEPTIMO. *"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 Pública de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes."*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

OCTAVO. Notifíquese Personalmente.

Así, definitivamente lo resolvió y firma el **Licenciado JOSÉ HUERTA SERRANO**, Juez Mixto del Segundo Partido Judicial con sede en el Municipio de Calvillo, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada ELSA MAGALI VAZQUEZ MARQUEZ**, que autoriza y da fe.- Doy fe.-

Se publicó esta resolución en la lista de acuerdos que se coloca en los Estrados del Juzgado con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en fecha veinticinco de noviembre del dos mil veintiuno.- Conste.-

La **Licenciada ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ**, Secretaria de Acuerdos adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial con sede en Calvillo, Aguascalientes, hago constar y certifico que éste documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0448/2021** dictada en fecha **veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno** por el **Juez Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial** constante de **once** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículo 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 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, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, así como todos aquellos datos susceptibles de supresión, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.-