



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

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

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente **0449/2021**, 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:

**CONSIDERANDOS**

**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 renunciable"*

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 26 de enero de 2000, respecto de:

LOTE NUMERO \*\*\*\*\*; CON UNA SUPERFICIE DE \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE MIDE 20.00 METROS LINDANDO CON \*\*\*\*\*; AL SUR MIDE 20.00 METROS LINDANDO CON

\*\*\*\*\*; AL ORIENTE MIDE 42.00 METROS LINDANDO CON  
\*\*\*\*\*; Y AL PONIENTE MIDE 42.50 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 26 de enero de 2000, 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 parte demandada \*\*\*\*\* quien a pesar de que fue debidamente emplazado a juicio, no dio contestación a la demanda



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

presentada en su contra lo que pone de manifiesto que no asumí 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 conoce a la parte actora, porque es mi hermano, de toda la vida, que en relación a si conoce a \*\*\*\*\* sí, porque es originario, fuimos vecinos de la misma comunidad, lo conozco igual de toda la vida, que respecto a qué relación tuvieron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* compraventa del terreno, ubicado en \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* hasta el fondo con el \*\*\*\*\* , lo sé porque yo estuve con él y lo conversamos, tuvo un costo de tres mil dólares, primero nada más fue de palabra pero ya el señor \*\*\*\*\* no le quiso escriturar, que en relación a si sabe el número del lote materia de esta compraventa el número del lote no lo sé pero sé la ubicación, que en relación a cuándo se celebró esa compraventa en enero del dos mil, lo sé porque estuve con ellos, ahí en el terreno, que en relación a qué tipo de problemas ha tenido \*\*\*\*\* respecto al lote de su propiedad que no le ha querido escriturar, dijo que con su palabra bastaba el señor \*\*\*\*\* , que en relación a quién no le ha querido escriturar a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , que en relación a cuánto mide dicho lote de eso no sé exactamente puesto que me lo presta y yo lo siembro, ya tengo años que lo siembro, le sembramos maíz y calabaza, que en relación a qué hizo \*\*\*\*\* al notar la negativa de \*\*\*\*\* de firmarle la escritura acudió al abogado, ahora sí que lo que corresponde, volvió a hablar con él pero igual llegó a los mismos términos de que su palabra bastaba con el contrato de compraventa. Por su parte el segundo \*\*\*\*\* dijo conoce a la parte actora porque es mi hermano, de toda la vida, que en si conoce a \*\*\*\*\* sí, desde que tengo uso de razón, porque era vecino, que respecto a qué relación tuvieron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* fue la compraventa del terreno número \*\*\*\*\* , también lo

conocemos de toda la vida, fuimos vecinos, lo que sé es que lo compró, se lo pagó en tres mil dólares en efectivo y fue como en el dos mil, el terreno se ubica en la calle \*\*\*\*\*, es una privada, está pegado hacia el \*\*\*\*\* que se ubica \*\*\*\*\*, lo sé porque ahí estuve con \*\*\*\*\* cuando hizo la compra, que en relación a si \*\*\*\*\* le pagó ese precio del Lote a \*\*\*\*\* sí, lo pagó, que en relación a en qué fecha fue celebrado dicho contrato de compraventa fue en el dos mil, la fecha no la recuerdo, que en relación a qué tipo de problemas legales ha tenido \*\*\*\*\* respecto del lote dos me comentó que nada más le firmó un papel y que con la pura firma de ese papel y su palabra valía, nada más, ya nada más acudió para un abogado, un licenciado, que en relación a quién le dijo que su palabra bastaba a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, que en relación a qué hizo \*\*\*\*\* al notar la negativa de \*\*\*\*\* de firmarle la escritura fue a agarrar un licenciado para hacer lo de la escritura, que en relación a cuántas veces fue a requerirlo del cumplimiento del contrato \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* fueron bastantes, nada más no recuerdo cuantas veces fueron en sí, que en relación a qué le dijo \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* en diversas ocasiones que le firmara la escritura pero él se negaba y que con lo que le había firmado y su palabra bastaba, que en relación a cuánto mide el lote dos ochocientos metros, lo sé porque una vez lo medimos con un aparato y con una cinta; **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 26 de enero de 2000.

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 celebros 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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. 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. 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 26 de enero de 2000, en lo relativo al otorgamiento de la escritura pública relativa a dicho contrato respecto del siguiente inmueble:

LOTE NUMERO \*\*\*\*\*; CON UNA SUPERFICIE DE \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE MIDE 20.00 METROS LINDANDO CON \*\*\*\*\*; AL SUR MIDE 20.00 METROS LINDANDO CON EL \*\*\*\*\*; AL ORIENTE MIDE 42.00 METROS LINDANDO CON





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

\*\*\*\*\*; Y AL PONIENTE MIDE 42.50 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.”.*

**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 veinticuatro 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 **0449/2021** dictada en fecha **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno** por el **Juez Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial** constante de **diez** 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; 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 1º, 2º fracción II, 3º, 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.-