



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

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

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente **0926/2021**, relativo al juicio que en la vía **UNICA CIVIL (ACCION DE ESCRITURACION)**, que promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\* , 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 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.-** La parte actora \*\*\*\*\*, demanda en la vía única civil a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\* de quien reclama las prestaciones señaladas en su escrito de demanda, fundando su pretensión en las consideraciones de hecho y de derecho que se describen en su escrito visible de la foja 1 a 7 de los autos y las cuales se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra en obvio de espacio y tiempo ya que no es un requisito esencial en la sentencia su transcripción.

Admitida a trámite la demanda, se ordenó emplazar a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\* quien contesto la demanda interpuesta en su contra en los términos de su escrito visible en los autos del presente juicio y las cuales se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra en obvio de espacio y tiempo ya que no es un requisito esencial en la sentencia su transcripción.

De ésta forma se fija la litis en la demanda principal y en la Reconvención, corresponde al actor probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones, ello en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.

**V.-** Procediendo al análisis de la Acción Personal de Otorgamiento de Título Legal ejercitada por la parte actora \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\*, 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:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*"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 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 por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y por la otra \*\*\*\*\* , en su carácter de comprador, de fecha 29 de julio de 1983, respecto de:

Solar para asiento de casa ubicado en \*\*\*\*\* del municipio de Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE mide 10.00 metros y colinda con \*\*\*\*\*; AL SUR mide 10.00 metros y colinda con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE mide 30.00 metros y colinda con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE mide 30.00 metros, y colinda \*\*\*\*\*.

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 29 de julio de 1983, se celebró contrato de compraventa respecto del inmueble objeto del presente juicio, en el cual \*\*\*\*\* ,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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".*

Y lo antes expuesto se corrobora con el escrito de contestación a la demanda ya que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\* reconoce la existencia del contrato de compra venta de fecha 29 de julio de 1983 en relación al inmueble ubicado en el poblado de \*\*\*\*\* de Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados con las medidas y colindancias descritas en autos, lo que representa una confesión que hace prueba plena en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles que demuestra la existencia del referido contrato y que no se ha escriturado.

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.

En las relatadas condiciones se determina que procedió la vía Única Civil y en ella la parte actora \*\*\*\*\*, acreditó su acción de otorgamiento de escritura mientras que la parte demandada \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* 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 \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.

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.*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*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. 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 por la parte actora \*\*\*\*\* se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\* , al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día 29 de julio de 1983, en lo relativo al otorgamiento de la escritura pública relativa a dicho contrato respecto del siguiente inmueble:

Solar para asiento de casa ubicado en \*\*\*\*\* del municipio de Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE mide 10.00 metros y colinda con \*\*\*\*\*; AL SUR mide 10.00 metros y colinda con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE mide 30.00 metros y colinda con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE mide 30.00 metros, y colinda \*\*\*\*\*.

La parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\* contesto la demanda en donde reconoció las prestaciones y hechos que se le demandan.

Por todo lo expuesto y fundado se determina que Procedió la vía **ÚNICA CIVIL Otorgamiento de Escrituras Públicas** y en ella la parte actora \*\*\*\*\* acreditó su acción de otorgamiento de escritura, mientras que la parte demandada \*\*\*\*\* y

\*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

Se ordena la inscripción de la compra venta del inmueble materia de éste juicio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes a nombre de \*\*\*\*\* como comprador y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedor.

Se ordena a la Dirección General de Catastro del Estado de Aguascalientes proceda a la cancelación de la cuenta catastral respectiva relativo al inmueble materia de éste juicio y proceda a la apertura de una nueva cuenta catastral respecto del citado bien inmueble a nombre de \*\*\*\*\*.

Se declara que la parte actora \*\*\*\*\* ha dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Compraventa celebrado con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en fecha 29 de julio de 1983.

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

Se condena a la parte actora demanda al pago de los conceptos de impuestos, derechos y gastos de escrituración, que conforme a las leyes les correspondan, y que se determinaran en ejecución de sentencia.

Por otra parte debe decirse que 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 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no ha firmado las escrituras del contrato de compra venta que celebros 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 resolución definitiva del presente juicio, puesto que ninguna de las partes había realizado actuación alguna a fin de protocolizar las escrituras ante Notario Público de acuerdo con el contrato base de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

la acción, 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 del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Procedió la vía **ÚNICA CIVIL Otorgamiento de Escrituras Públicas** y en ella la parte actora \*\*\*\*\* acreditó su acción de otorgamiento de escritura, mientras que la parte demandada \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* por conducto de albacea \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

**TERCERO.-** Se declara que la parte actora \*\*\*\*\* ha dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Compraventa celebrado con \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* en fecha 29 de julio de 1983.

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

**QUINTO.-** Se ordena la inscripción de la compra venta del inmueble materia de éste juicio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes a nombre de \*\*\*\*\* como comprador y \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* como vendedor.

**SEXTO.-** Se ordena a la Dirección General de Catastro del Estado de Aguascalientes proceda a la cancelación de la cuenta catastral respectiva relativo al inmueble materia de éste juicio y

proceda a la apertura de una nueva cuenta catastral respecto del citado bien inmueble a nombre de \*\*\*\*\*.

**SEPTIMO.-** Se condena a la parte demanda al pago de los conceptos de impuestos, derechos y gastos de escrituración, que conforme a las leyes les correspondan, y que se determinaran en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.-** No se hace especial condenación en gastos y costas.

**NOVENO.-** 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.

**DECIMO.** *"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."*

**DECIMO PRIMERO.** Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

ASI, DEFINITIVAMENTE LO RESOLVIO Y FIRMA el Ciudadano Licenciado JOSE HUERTA SERRANO, Juez del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial del Estado, quien actúa asistido de su Secretaria de Acuerdos licenciada ELSA MAGALI VAZQUEZ MARQUEZ que autoriza y da fe.- Doy Fe.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Se publicó con fecha diecinueve de noviembre de 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 **0926/2021** dictada en fecha **dieciocho 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.-