



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Jesús María, Aguascalientes, *****

V I S T O S, para resolver los autos del Expediente ***** relativo al juicio ***** promovido por ***** en contra de ***** , y siendo el estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles:

“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”.

II.- El suscrito Juez es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo dispuesto por el artículo 142 Fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, que literalmente señala:

“Es juez competente: ...IV.- El domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil...”; y en la especie, se ejercita una acción Personal para el otorgamiento de escritura pública siendo que los demandados tienen su domicilio dentro de la Jurisdicción asignada a esta autoridad, por lo que resulta competente la suscrita Juez.

III.- La vía única civil es procedente, toda vez que la acción de otorgamiento de escritura pública no esta sujeta a procedimientos especiales previstos por el Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.-

IV. Que el actor *********, reclama de ********* el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A).- Para que mediante sentencia judicial firme, que se dicte en éste juicio plenario, se condene a los demandados, al otorgamiento ante fedatario público (Notario Público) de la escritura pública que eleve a ese rango, en favor del suscrito, el contrato privado de compraventa, de fecha *********, que celebramos el suscrito en mi carácter de "comprador" y los señores *********, en su carácter de "vendedores", respecto al siguiente bien inmueble

*********, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

B).-Para que mediante sentencia firme, se ordene la inscripción, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de la escritura pública que eleve a ese rango, el contrato privado base de la acción.

C).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a los demandados, a pagar a la suscrita, los gastos y costas que tenga que erogar con motivo de la tramitación de este juicio. (Transcripción literal visible a fojas ********* de los autos).

V.- La parte actora basó sus pretensiones en los siguientes puntos de hechos de su demanda:

"1.- El día *********, los señores *********, en su carácter de "vendedores", celebraron con la suscrita, en mi carácter de "compradora", un contrato privado de compraventa, en relación con el bien inmueble que en seguida se describe:

*********, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

*********2.- El precio fijado por la adquisición del inmueble detallado en el hecho número uno de esta demanda, ascendió a la cantidad total de \$********* (********* PESOS 00/100), cantidad que fue pagada por el suscrito, a la parte demandada, en tiempo y forma a la firma del contrato.

3.- Por virtud del pacto relatado en el punto de hechos inmediato anterior, los demandados *********, en el acto de la firmas del contrato, hicieron entrega al suscrito, de la posesión real y material del bien inmueble antes relatado, posesión sobre dicho bien que detento hasta la fecha, razón por la cual, es evidente que a luz del contenido de las cláusulas del contrato base



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de la acción, el contrato celebrado entre el demandado y el suscrito, encuadra dentro de la modalidad de un contrato privado de compraventa, cabe hacer mención que de los hechos antes narrados se dieron cuenta diversas personas dignas de fe mismas que en el momento procesal oportuno presentare para que rindan su testimonio.

4.- Por otro lado, debo precisar a su Señoría, que tanto los demandados *********, como el suscrito, aún y cuando no hayamos convenido que el contrato de compraventa base de la acción, se elevaría a escritura pública, esto no importa debido a que es una consecuencia legal de la celebración de contrato informal, pero es el caso que a la fecha, los ahora demandados, no han cumplido con esa obligación de hacer, que a su cargo surge del contrato referido y aún de la propia ley de la materia, obligación que deberían cumplir, aún sin previo requerimiento alguno.

5.- Es el caso, que a la fecha, los demandados, no han cumplido con su obligación de acudir a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa base de la acción, pese a que tal obligación emerge a su cargo del citado acuerdo de voluntades, dado que basándose en múltiples evasivas y excusas no han querido comparecer ante el fedatario público competente, para que se formalice el contrato de compraventa que en privado celebramos, actitud con la que los demandados solo hacen manifiesta su intención de rebeldía, para no cumplir con esa obligación que contrajeron en el contrato informal base de la acción.

6.- Los artículos 1716 y 2216, ambos del Código Civil para el Estado, señalan, por el orden de su expresión, que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, cualquiera de los contratantes puede exigir que se dé al contrato, la forma legal requerida, así como el diverso artículo 2188, del mismo ordenamiento Sustantivo Civil, prevé, que la venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública, mientras que por su parte el artículo 25, del Código Procesal Civil para el Estado, establece que el perjudicado por falta de título legal, tiene acción para exigir que el obligado, le extienda el documento correspondiente. Así entonces, es inconcuso que a la suscrita me resulta tal carácter, ya que a pesar de que he celebrado con los demandados un contrato informal de compraventa, cuyo objeto material recae sobre un bien raíz, cuya formalidad consiste precisamente en que obre en escritura pública, es incuestionable, que tengo acción y derecho en contra de mis causantes, por no contar con la escritura pública correspondiente.

7.- *Es inconcuso, que al suscrito, me resulta el carácter de perjudicado por falta de título legal, ya que al haber celebrado con los demandados, un contrato privado de compraventa, dicha convención obliga a éstos a cumplirlo en todos sus términos, habida cuenta que dicho contrato únicamente adolece de formalidad, que de ninguna manera deviene como un elemento constitutivo de la compraventa, pues éste vicio se evidencia, como una ineficacia, que puede ser purgada, que es exactamente lo que exijo del demandado, sólo que por conducto de su Señoría."*

La parte demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante que fue debidamente emplazado.

Con lo anterior se fija la litis, correspondiendo a la parte actora la prueba de los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.

V.- El artículo 1716 del Código Civil vigente para el Estado de Aguascalientes señala:

"Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste 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 dé al contrato la forma legal".

A este respecto el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles dispone que:

"El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente".

De los preceptos anteriores se desprende que para la procedencia de la acción pro forma, se requieren acreditar dos elementos:

- a) Que conste de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar un acuerdo de voluntades; y
- b) que no se le haya dado forma legal al contrato.

Así, debe acreditarse primeramente la celebración del contrato cuya escrituración se reclama y a este respecto, la actora señaló haber realizado contrato privado de compraventa,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

***** respecto del bien inmueble***** , UBICADO EN LA CALLE ***** EN EL PUNTO DENOMINADO ***** , PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE JESÚS MARÍA, AGUASCALIENTES, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: ***** que el precio de la compraventa fue de *****\$ ***** (***** PESOS 00/100), los que pagó al momento de la firma del contrato, lo anterior a entera satisfacción de la parte demandada; requirió al vendedor para que realizara los trámites de escrituración sin que se hubiera realizado nunca*****

Afirmación que se tiene por cierta por haber sido reconocida la celebración del contrato de compraventa por el demandado en forma ficta, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, lo anterior en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

De igual forma, obra en el sumario la **DOCUMENTAL** consistente en el contrato celebrado entre las partes que se localiza a fojas ***** del sumario, y en el que consta el acuerdo de voluntades entre las partes, respecto de la compraventa de un predio con las medidas y colindancias que en el mismo se detallan, probanza que goza de valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el artículo 343 del Código Adjetivo Civil, pues además de no haber sido objetado por el demandado, éste reconoció su celebración en forma ficta, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra.

Contrato que cumple con los requisitos legales para ser considerado como de compraventa, en términos de lo establecido por los artículos 2119 y 2120 del Código Civil en vigor en el Estado, toda vez que en él consta la voluntad de ***** de vender a ***** un lote de terreno, y la obligación de éste de pagar un precio cierto, mismo que fue liquidado, según lo manejó la parte actora en la demanda, y lo reconoció la parte

demandada en forma ficta, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra.

Asimismo se adminicula la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** del contrato de compraventa, a cargo de ***** misma que fue desahogada en audiencia celebrada el día *****, probanza que se valora en términos de lo dispuesto por el numeral 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en atención a que se tuvieron como ciertas las afirmaciones de la contraparte, en virtud de la inasistencia para su desahogo de los demandados en mención.

De igual forma se adminicula la prueba **CONFESIONAL** de posiciones a cargo de la *****, quienes al no haber comparecido al desahogo de dicha probanza respectivamente fue declarados confesos de las posiciones que le fueron formuladas en audiencia celebrada con fecha *****. Confesión que tiene valor legal pleno con fundamento en lo establecido en el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Lo anterior se ve robustecido con la prueba **TESTIMONIAL** ofrecida por la parte actora, a cargo de *****, recibida en audiencia de fecha *****, sus declaraciones concordaron ente si, manifestando que efectivamente la parte actora *****, celebró un contrato privado de compraventa, con el señor *****, el *****, de la casa ubicada en Calle ***** en la colonia *****, de este municipio de Jesús María, en la cantidad de *****, cantidad que fue pagada en el momento de la celebración de dicho contrato, atestes que refieren estuvieron presentes al momento del citado contrato privado de compraventa, concediendo valor probatorio a tales testimonios, conforme a lo dispuesto por el artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que los hechos sobre los que declararon son susceptibles de conocerse por medio de los sentidos, además de que por su edad, capacidad intelectual e independencia de criterio, sus declaraciones son dignas de fe,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

habida cuenta de que en el sumario no existe indicio de que hayan sido obligados por fuerza o miedo a declarar, ni impulsados por engaño, error o soborno.

Lo anterior crea la presunción en favor de la parte actora en el sentido de que la parte demandada no ha dado cumplimiento con lo estipulado en el contrato base de la acción, por lo que se refiere al hecho de otorgar la escritura correspondiente al inmueble objeto del presente juicio, esto como contraprestación a cambio del precio recibido por su parte respecto del inmueble referido, presunción que se crea en términos de los artículos 330 y 331 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Obra en autos la pruebas de **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL** que también fue ofertada por la parte actora, le resulta favorable en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, pues de las constancias procesales se desprenden elementos que acreditan que entre las partes se celebró un contrato de compraventa, según quedó apuntado con anterioridad.

Finalmente, obra en el sumario **DOCUMENTAL** consistente en la copia certificada expedidas por el Registro Público de la Propiedad del Estado, del título de propiedad de fecha *****, que ampara *****, con una superficie de ciento cuarenta y nueve metros cuadrados, ubicado en la calle ***** en el punto denominado *****, perteneciente al municipio de Jesús María, Aguascalientes, con las siguientes medidas y colindancias: *****, visibles fojas ***** del sumario, probanza que goza de valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el artículo 343 del Código Adjetivo Civil, al no haber sido objetado por la parte demandada.

VI.- Al haber procedido la acción ejercitada por *****, resulta procedente condenar a la parte demandada ***** al otorgamiento en escritura pública del contrato

privado de compraventa celebrado entre ellos y la parte actora, en fecha *****, respecto del predio que se describe en el escrito inicial de demanda, y que lo es el inmueble *****, con una superficie de ciento cuarenta y nueve metros cuadrados, ubicado en la calle ***** en el punto denominado *****, perteneciente al municipio de Jesús María, Aguascalientes, con las siguientes medidas y colindancias: *****.

En consecuencia de lo anterior, se condena a la parte demandada a cumplir con el contrato de compraventa celebrado en fecha ***** y se ordena otorgar la escritura a favor de la parte actora ***** ante el Notario Público que tenga a bien designar, apercibiendo a la parte demandada ***** que en caso de que no lo haga dentro del término legal, esta autoridad lo hará en su rebeldía, debiendo realizarse la inscripción de la escritura mencionada en el Registro Público de la Propiedad, en términos de ley, así como en el padrón catastral, y hecho el pago de los impuestos que a cada parte correspondan.

Se declara que ***** es legítimo propietario del bien inmueble objeto del presente juicio, en virtud de la compraventa celebrada a su favor.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, no se hace condenación especial en gastos y costas, toda vez que al no haberse opuesto el demandado a las prestaciones que les fueron reclamadas, no existe parte perdidosa alguna, en los términos indicados por tal precepto legal.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 1716, 2202, 2119, 2120, 2187, 2188 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado; así como 25, 79 Fracción III, 81, 82, 83, 84, 235, 335, 338, 341, 342, 346, 349 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.-



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SECUNDO.- La parte actora ***** sí probó los hechos constitutivos de su acción proforma, mientras que la parte demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- Se declara que ***** es el legítimo propietario del bien inmueble objeto del presente juicio.

CUARTO.- Se condena al demandado ***** a cumplir con el contrato de compraventa celebrado entre las partes en fecha en fecha ***** y se ordena otorgar la escritura a favor de la parte actora ***** ante el Notario Público que tenga a bien designar, apercibiendo a la parte demandada ***** que en caso de que no lo haga dentro del término legal, esta autoridad lo hará en su rebeldía, debiendo realizarse la inscripción de la escritura mencionada en el Registro Público de la Propiedad, en términos de ley, así como en el padrón catastral, hecho el pago de los impuestos que a cada parte correspondan.

QUINTO.- No se hace especial condonación en gastos y costas.

SEXTO.- Se hace saber a las partes, que en cumplimiento a los artículos 6 Apartado fracciones I a la VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como 3 fracción XXV 55 fracción XXXVI y 58 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, para efectos de la versión pública de la presente resolución se ha suprimido la información considerada reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como datos generales, sus bienes o posesiones, denominaciones de negociaciones o personas morales, aquellos respecto de las cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral y lo que se ha considerado como aquello que pudiera poner en riesgo la seguridad de alguna persona.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, juzgando lo resolvió y firma el Licenciado **FELIPE DE JESÚS ARIAS PACHECO**, Juez de Primera Instancia en Materia Mixta del Quinto Partido Judicial con sede en esta ciudad, ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **Ma. del Carmen Herrera Martínez** que autoriza.- Doy Fe.

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA

La presente resolución se publicó en la lista de acuerdos del juzgado con fecha *********.-Conste.

L*JCDV.
