



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a seis de julio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0520/2019**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil (Otorgamiento de Escritura)** promueve ***** en contra de la **Sucesión Intestamentaria a bienes de *******, por conducto de su albacea ***** , siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I.- Esta Autoridad es Competente para conocer de este negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva del contrato de compra-venta de un inmueble ubicado en la Jurisdicción y por ende Competencia de esta Autoridad, surtiéndose a su vez la Competencia en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- Demanda y contestación.

En fecha diecisiete de abril de dos mil diecinueve, ***** compareció por escrito demandando a **Sucesión Intestamentaria a Bienes de ******* por conducto de su albacea ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A) Por el otorgamiento y firma del contrato de compraventa privado en la forma prevista por la ley, ante el Notario Público que designaré en el momento procesal oportuno, respecto del inmueble ubicado en ***** , ***** , identificado como parcela número ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: ***** , debidamente inscrita en la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Catastral y Registral del Estado de Aguascalientes, bajo el número ***** , del libro ***** de la Sección ***** , del Municipio de Aguascalientes con fecha ***** .*

B) Por el pago de las costas y gastos que se originen con motivo de la tramitación del presente litigio, y que por culpa de los hoy demandados me veo precisada a promover”.

El actor sustentó su acción en lo siguiente:

Que el día ***** , celebró contrato de compra venta privado con la ahora demandada ***** , respecto del inmueble ubicado en ***** , identificado como parcela número ***** , con una superficie de ***** con las medidas y colindancias ante señadadas *****

debidamente inscrita en la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Catastral y Registral del Estado de Aguascalientes, bajo el número *****, del libro ***** de la Sección Primera, del Municipio de Aguascalientes con fecha *****.

Dijo que **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* era propietaria del inmueble antes señalado, como lo acredita con el título de propiedad original que acompañó a su escrito de demanda, debidamente inscrito ante la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Catastral y Registral del Estado de Aguascalientes

Manifestó que la demandada se obligó a otorgarle la escritura correspondiente a los seis meses siguientes a partir de la celebración del contrato privado de compraventa y ante Fedatario Público que el actor designara para tal efecto; que pactaron como precio de la operación de compraventa la cantidad de *****, cantidad que fue cubierta en una sola exhibición en la misma fecha de la celebración del referido contrato, y que lo fue el día *****, por lo que la demandada estaba obligada a otorgarle y firmarle dicho contrato ante Notario Público.

Señaló que la demandada **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* falleció el día *****, no le otorgó el referido contrato de compraventa ante Notario Público respecto del inmueble materia del presente juicio, y que fue radicada su sucesión bajo el número 1250/2017 del índice de este mismo juzgado, como lo acredita con las copias de designación del albacea correspondiente, y que al no habersele otorgado el mismo, es por lo que promueve el presente juicio y se le condene a otorgar dicho contrato de compraventa en los términos previstos por la ley.

En fecha veinte de febrero de dos mil veinte, fue emplazada a juicio la **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* por conducto de su albacea ***** según cédula de notificación visible a foja veintidós, sin embargo, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, acusándosele la correspondiente rebeldía por auto de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno.

III. Fijación de la litis.

La litis se centra en demostrar que ***** suscribió un contrato de compra venta con la ahora demandada **Sucesión Intestamentaria a bienes de *******, por conducto de su albacea *****, respecto del bien



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

inmueble que demanda, que liquidó el precio pactado¹ y demás condiciones del contrato², y a pesar de ello, no le fue escriturado el bien adquirido.

Así las cosas, la parte actora estaba obligada a demostrar la existencia del contrato en el que basa su acción y también que cumplió con todas las obligaciones a su cargo.

IV. Material probatorio.

Señala el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones".

La acción de escrituración, también llamada acción proforma establece elementos de la acción que deben ser debidamente satisfechos para que pueda ser declarada procedente.

La parte actora ofreció como pruebas las siguientes:

¹ **"COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICION NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).** Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo". Registro 213707 Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIII, Enero de 1994, Materia(s): Civil, Tesis: XI.2o.195 C, Página: 182.

² **"COMPRAVENTA, EL PAGO DEL PRECIO ES UNA CONDICION DE EJERCICIO DE LA ACCION QUE PUEDE SER ANALIZADA DE OFICIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).** Si bien la falta de exhibición, por el comprador, del resto del precio, al momento de demandar el cumplimiento del contrato, no es un presupuesto procesal, sí constituye, en cambio, una condición de la acción que, por tanto, puede analizarse oficiosamente por el juez a quo, porque si los presupuestos procesales otorgan ese derecho a juzgar siendo sólo indispensables para que se pueda pronunciar sentencia, con mucha mayor razón deben otorgar esa facultad las condiciones de la acción, en tanto que éstas son necesarias ya no únicamente para fallar un asunto, sino para que la sentencia sea favorable al actor. Lo anterior se deduce de lo siguiente: Una de las obligaciones de todo comprador, si no es que la principal, es la de pagar el precio de la cosa (artículo 2211 del Código Civil de Jalisco); si "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe..." (artículo 1868 del mismo Código), es obvio que para que el comprador pueda demandar el incumplimiento del contrato, necesariamente debió haber satisfecho las que corrieran a su cargo, y si no lo hizo y a pesar de ello demanda jamás nació su derecho". Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 101.

Confesional, a cargo de la **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* por conducto de su albacea ***** , prueba desahogada en audiencia de fecha catorce de junio de dos mil veintiuno, en donde fue declarada confeso de aquellas posiciones que previamente fueron calificadas de legales y que se contiene en el pliego visible a fojas treinta y cinco y treinta y seis de los autos.

Consecuentemente, incurrió en confesión ficta de conocer a *****; que la sucesión demandada celebró un contrato de compraventa privado con el ahora actor el día ***** , respecto a un inmueble ubicado en ***** , identificado como parcela ***** con una superficie de ***** , del Municipio de ***** , con las siguientes medidas y colindancias ***** , y que el precio pactado por dicha operación lo fue la cantidad de ***** , cantidad que reconoce haber recibido como pago total de dicha compraventa en la misma fecha de la celebración del contrato, y que se ha negado a otorgar a la actora la escritura de compraventa ante Notario Público.

Se le tuvo por reconociendo que el inmueble materia del presente juicio le fue vendido por la sucesión demandada, y que dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el número ***** , del libro ***** , de la Sección ***** del Municipio de Aguascalientes, de fecha ***** .

Dicha confesión ficta tiene en principio el carácter de una presunción legal en términos del artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y al no estar desvirtuada esa presunción legal con ningún medio de prueba, adquiere pleno valor probatorio en términos del artículo 352 del mismo ordenamiento legal.

Testimonial, a cargo de ***** y ***** , desahogada en audiencia de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno.

Así, ***** manifestó conocer a ***** desde hace cuarenta y cinco años porque son vecinos y compañeros de juego, y conocer a ***** el día del trato.

Dijo que ***** y ***** , celebraron una compraventa verbal, el día ***** , respecto de un lote ubicado en ***** , del Municipio de ***** , lote ***** , lo que sabe porque estuvo presente y que ha ido con el profesor ***** a regar los arbolitos que tiene ahí, y que el precio que se pactó por la compraventa lo fue la cantidad de ***** y que el día de la compraventa ***** le entregó el dinero a la señora



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Isabel, lo que sabe porque estuvo presente.

Manifestó saber que la superficie del inmueble materia de la compraventa es de ***** , lo que sabe porque estuvo presente cuando la señora ***** le entregó a ***** el título de propiedad.

Dijo el testigo saber que el actor no cuenta con la escritura a su favor del referido inmueble, que tiene un título de propiedad a nombre de la señor ***** y que la escritura no la tiene porque la señora falleció, sin saber la fecha; que ***** es quien tiene la posesión del referido inmueble desde el día ***** , y que sabe que no ha sido molestado por poseerlo y que no ha tenido ningún problema.

Señaló que al momento de la celebración del contrato estuvieron presentes ***** , ***** , ***** , ***** , el Comisariado Ejidal sin recordar su nombre y el testigo, y dijo desconocer si el predio que compró el actor pertenezca a un predio más grande y que hasta el momento no tiene conocimiento de que existan problemas con los herederos sobre la escrituración del predio.

Por su parte el ateste ***** , señaló conocer a ***** desde hace sesenta años porque desde niños jugaban beis bol y a ***** la conoció el día del trato que hicieron ***** y ésta, respecto de una compraventa de un predio agrícola ubicado en ***** , del Municipio de ***** , celebrado el día ***** , y dijo conocer el predio porque ha estado ahí en varias ocasiones, que ha acompañado a ***** .

Dijo el testigo saber que el precio pactado por la venta de dicho inmueble lo fue la cantidad de ***** , y que dicha cantidad fue pagada al momento y que la señora le entregó el certificado de derechos o título de propiedad, lo que sabe porque estuvo presente.

Refirió que la superficie del aludido inmueble lo es ***** , y que cree que son punto cero seis, lo que sabe porque vio el título.

Manifestó saber que ***** cuenta con el título de propiedad del inmueble ya señalado, que en original le entregó la señora ***** , y que no le escrituró porque en ese momento fue lo único que pactaron, hacerlo de manera verbal, ella recibir lo económico y él el título de propiedad, y que lo demás no se realizó por el fallecimiento de la señora, desconociendo la fecha de fallecimiento; que el inmueble materia de la compraventa lo tiene ***** , que al momento de pagar tomó la posesión del mismo, y que lo

fue el día cuatro de agosto de dos mil, lo que sabe porque estuvo presente y que ha acompañado al señor a dicho predio y que nadie lo ha molestado en la posesión del mismo.

Dijo que al momento de la celebración estuvieron presentes ***** , ***** , ***** hijo de la señora y el Comisario Ejidal, de quien dijo no saber su nombre.

Así, este testimonio que se valora en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y al adminicularlo con el resultado de la prueba confesional ficta, permite a esta juzgadora tener certeza de la veracidad del contrato privado de compraventa que es fundatorio de la acción.

Documental Pública –foja 6-, consistente en el título de propiedad número ***** , y que ampara la parcela número ***** del ***** , Municipio de ***** , con una superficie de ***** hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: ***** , expedido a favor de ***** , de fecha ***** , y que se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número ***** , del libro ***** , de la Sección ***** del Municipio de ***** , a nombre de ***** , de ***** .

Ese documento es de un pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y demuestra que la demandada **Sucesión Intestamentaria a bienes de*******, es la propietaria de ese inmueble.

Instrumental de Actuaciones y la **Presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que a juicio de esta autoridad también le favorecen, en primer lugar porque no se generó litis en relación a las pretensiones del actor según se desprende de autos y además porque ninguna prueba obra en el expediente que permita tener por desvirtuado el alcance probatorio de aquellas que fueron aportadas por la parte actora.

Así las cosas, correspondía entonces a la parte demandada desvirtuar el alcance probatorio de las pruebas que aportó la parte actora y demostrar el haber cumplido con su obligación de escriturarle a la parte actora o bien demostrar que existía un impedimento legal para hacerlo.

Sin embargo, como ya se dijo ninguna prueba ofreció la parte demandada y por ende se tiene que concluir obligadamente que la parte demandada no cumplió con su obligación de escrituración del contrato privado de compraventa que celebró con ***** .



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Señala el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: “El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”.

En tanto que el artículo 2188 del Código Civil en vigor señala: “La venta de un inmueble deberá de hacerse en escritura pública”.

De esta manera, al estar demostrada la existencia del contrato privado de compraventa cuya elevación a escritura pública exige la actora, y de igual forma estar demostrado que la actora hizo el pago del precio pactado, debe condenarse a la **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* por conducto de su albacea ***** , a elevar en escritura pública el contrato de compraventa que celebró con el actor ***** , en fecha ***** , respecto del inmueble descrito en líneas que anteceden.

Por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a la **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* por conducto de su albacea ***** , a efecto de que en el término de diez días contados a partir de su legal requerimiento proceda a otorgar ante Notario Público la referida escritura, término que se les concede en atención a lo que dispone el artículo 416 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y apercíbasele a partir del requerimiento que de no hacerlo esta Juzgadora la otorgará en su rebeldía corriendo a su costa todos los gastos de ejecución, a excepción de los impuestos que le correspondan al adquirente en atención a que son personalísimos e intransferibles.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 2876 del Código Civil, se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad la escritura pública que se ordena a la demandada.

Finalmente, con fundamento en lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena a la demandada **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* por conducto de su albacea ***** , al pago de gastos y costas a favor del actor ***** , previa regulación que de ello se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 2269, 2300, 2354, fracción IV, 2360, fracción I, y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1, 79 fracción III, 81, 82, 83, 85, 86, 89, 235, 339, 343 y relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles

vigente para el Estado, se resuelve:

Primero. Esta Autoridad es Competente para conocer del presente asunto.

Segundo. Procedió la vía única civil y en ella se declara que el actor ***** , probó los extremos de su acción y la demandada **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* por conducto de su albacea ***** , no dio contestación a la demanda.

Tercero. Se condena a la **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* por conducto de su albacea ***** , a otorgar escritura ante Notario Público, a favor de ***** el contrato de compraventa celebrado con el actor en fecha ***** , respecto del siguiente bien:

Inmueble ubicado en ***** perteneciente el Municipio de ***** , identificado como parcela número ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias:

***** .

Y que se encuentra inscrita en ***** la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Catastral y Registral del Estado de Aguascalientes, bajo el número ***** , del libro ***** de la Sección ***** , del Municipio de ***** , de fecha ***** .

Cuarto. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución requiérase a la **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* , por conducto de su albacea ***** , a efecto de que en el término de diez días contados a partir de su legal requerimiento proceda otorgar ante Notario Público la referida escritura, término que se le concede en atención a lo que dispone el artículo 416 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y apercíbasele a partir del requerimiento que de no hacerlo esta Juzgadora la otorgará en su rebeldía corriendo a su costa todos los gastos de ejecución, a excepción de los impuestos que le correspondan al adquiriente en atención a que son personalísimos e intransferibles.

Quinto. Se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad la escritura pública que se ordena a la demandada.

Sexto. Se condena a la la **Sucesión Intestamentaria a bienes de ******* , por conducto de su albacea ***** , al pago de gastos y costas a favor de ***** , previa regulación que de ello se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

Séptimo. 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 Poder Judicial el Estado de Aguascalientes.

Octavo. Notifíquese personalmente.

Lo proveyó y firma la **Licenciada Ivonne Guerrero Navarro**, Jueza de competencia mixta con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Beatriz Andrade González** que autoriza. Doy Fe.-

Lic. Ivonne Guerrero Navarro
Jueza

Lic. Beatriz Andrade González
Secretaria de Acuerdos.

La Sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos de conformidad con lo dispuesto por los artículos 117 y 119 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado el día siete de julio de dos mil veintiuno.- Conste.-

*L'IGN/mony**

Lic. Beatriz Andrade González
Secretaria de Acuerdos.

La licenciada **Nínive Díaz Macías**, Secretaria de Acuerdo y/o Estudio y Proyecto, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **0520/2019** dictada el **seis de julio de dos mil veintiuno** por la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, constante de **seis** fojas útiles. Versión publica 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 General 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 Publicas; se suprimió: **los nombres personales, los datos de identificación y localización el inmueble objeto del juicio, las cantidades, así como los demás datos generales**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-