



SENTENCIA

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a once de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número 1363/2020, relativo al juicio que en la vía Única Civil (Acción Proforma) promueve ***** en contra de ***** , siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. La competencia. Esta Autoridad es Competente para conocer de éste negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142 en su fracción III del Código de Procedimientos Civiles,1 en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva del contrato de compraventa de un inmueble ubicado en esta Jurisdicción y por ende la Competencia se establece 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. Estudio de la vía.

La vía Única Civil es procedente, en virtud de que la acción ejercida por la parte actora no está sujeta a procedimiento especial previsto por el Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles del Estado, siendo por exclusión, procedente ésta vía.

III. El objeto del juicio.

***** exigió las siguientes prestaciones:

“A).- Para que mediante sentencia judicial firme, que se dicte en este juicio plenario, se condene al demandado al otorgamiento ante fedatario público (Notario Público) de la escritura pública que eleve a ese rango, a favor del suscrito, el contrato privado de compraventa que celebre, en mi carácter de compradora, con el señor ***** , en su calidad de vendedor, en fecha ***** respecto del bien inmueble materia del contrato privado de compraventa base de la acción y que en seguida se describen:

- AL NORTE MIDE ***** METROS Y LINDA CON *****
AL SUR MIDE: ***** METROS Y LINDA CON CALLE *****
AL ORIENTE MIDE EN TRES LÍNEAS:
LA PRIMERA DE NORTE A SUR MIDE ***** METROS Y LINDA CON *****
LA SEGUNDA ***** EN ***** METROS Y LINDA CON *****
LA TERCERA ***** EN ***** METROS Y LINDA CON *****
AL PONIENTE MIDE ***** METROS LINDA CON *****

B).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene, al demandado a pagar las cantidades que resulten a su cargo por concepto de impuestos o derechos, conforme a las leyes fiscales, con motivo de la enajenación que efectuó al suscrito

1 Artículo 142. Es Juez competente:

...

III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Cuando estuvieren comprendidos en dos o más jurisdicciones, será a prevención;"

***** , respecto del bien inmueble materia del contrato base de la acción, cuya formalidad se busca.

C).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a firmar la escritura pública que se elabore, por ser un requisito previo e indispensable, para que se tire la escritura pública que eleve a ese rango el contrato informal de compraventa en que se cimienta la acción de éste juicio o bien para que se le condene a liberar la orden de escrituración en forma directa a favor dla actora.

D).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene, al demandado a pagar a la actora, los gastos y costas que tengan que erogar con motivo de la tramitación de este juicio, cuenta habida que nos vemos obligados a incoar la presente demanda en su contra.”

En esencia señaló que el ***** , celebró en su carácter de compradora un contrato con ***** como vendedor respecto del inmueble descrito en el inciso A) que antecede, dijo que pactaron la cantidad de ***** , misma que fue pagada en los términos convenidos en la cláusula segunda del contrato aludido, siendo que a la firma del contrato se le hizo entrega de la posesión del referido inmueble.

Afirma que el cumplió con su obligación de pagar el precio pactado, siendo que su contraria no ha cumplido con su obligación de elevar dicho convenio a escritura pública. Habiéndose negado a comparecer ante fedatario público a formalizar el acuerdo de voluntades celebrado.

Así, lo manifestado por la parte actora se tiene por reproducido en este acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir de lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en ésta resolución, de acuerdo a lo que para ello es dispuesto en el artículo 83 del Código Procesal Civil del Estado.

Por otro lado, debe decirse que una vez que fue emplazado ***** , tal y como se desprende de la cédula de notificación que obra a foja doce de los autos, no dio contestación a la demanda instaura en su contra, por lo que no opuso excepciones de su parte.

IV.- Litis.

Al no haber comparecido ***** a dar contestación a la demandada instaurada en su contra, no obstante que tuvo oportunidad para ello, lo procedente es tenerle por admitiendo los hechos afirmados por la parte accionante, y en tal sentido, debe asegurarse que no hubo esencialmente litis en el procedimiento, puesto que no se suscitó controversia respecto a los hechos aducidos por la parte actora.

Lo anterior, adquiere sustento en tesis aislada de la Décima Época, con Registro digital: 2015342, que fuera sostenida por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, tesis: (I Región)8o.1 C (10a.),



consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octubre de 2017, que a la letra dice:

DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR LA ACTORA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por la actora, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

V.- Así, al haber tenido al demandado por parte admitiendo los hechos afirmados por la parte accionante, es evidente que existe una confesión tácita que arroja una presunción en términos del artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, de que efectivamente ***** celebró el contrato de compraventa a que hace referencia la actora.

Al haber ejercido la acción de cumplimiento de contrato, la actora ***** estaba obligado a demostrar la existencia del contrato privado de compraventa en que sustenta su acción y que el mismo se encuentra totalmente liquidado.²

² Jurisprudencia sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Tercer Circuito, con número de registro 191273, localizable en la Novena Época del Semario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, Tesis: III.2o.C. J/8, Página: 598 que reza:

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.

También resulta ilustrativo lo sostenido en la tesis aislada por el tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, cuyo número de registro es 172112, localizable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Julio de 2007, Tesis: XVII.26 C, Página: 2446 que reza:

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda

Así, se advierte que la actora junto con su demanda exhibió un contrato de compraventa, mismo que no fue objetado por la parte demandada, siendo que de la audiencia celebrada el veinticinco de febrero del año en curso, se advierte que se tuvo a *********, por reconociendo el contenido y firma del documento antes señalado –en virtud de su inasistencia–, por lo que dichas probanzas en conjunto adquieren valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 337, 342, 343 y 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y por ende, se demuestra que:

a) El *********, ********* y ********* celebraron un contrato de compraventa, el primero como vendedor y la segunda como compradora;

b) Que ********* manifestó ser dueño del terreno con las siguientes medidas y colindancias: al **Norte**, mide ********* metros y linda con *********; al **Sur**, mide: ********* metros y linda con la calle de su ubicación *********; al **Oriente**, mide ********* metros y linda con *********; y, al **Poniente**, mide ********* metros linda con *********;

c) Que el objeto de la compraventa lo era una fracción del lote descrito en el inciso que antecede, y que se encuentra ubicado en calle *********, antes *********, con las siguientes medidas y colindancias: **al Norte mide ******* metros y linda con *********; **al Sur mide: ******* metros y linda con calle *********; **al Oriente mide en tres líneas:** la primera de norte a sur mide ********* metros y linda con *********; la segunda ********* en ********* metros y linda con *********; y, la tercera ********* en ********* metros y linda con *********; y, **al Poniente mide ******* metros linda con *********;

d) Que el precio pactado por la venta de la fracción de terreno, lo era por la cantidad de *********, misma que al momento de la firma del contrato fue entregada por ********* a *********, quien recibió la misma a entera satisfacción, siendo que el contrato base de la acción serviría como recibo de pago de la cantidad antes señalada, y que a la firma del contrato se le hizo entrega al comprador de la posesión del referido inmueble;

Lo anterior, se robustece además con la confesión tácita formulada por el demandado, en el sentido de que éste admitió que celebró un contrato de compraventa con *********, respecto del multicitado inmueble, así como que recibió el pago total de la misma, misma que se valora de conformidad con el numeral 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

De esta manera, a juicio de esta juzgadora, **debe declararse procedente**

dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.



la acción proforma intentada por la parte actora.

Por tal razón se condena a *****, a escriturar ante Notario Público, a favor de ***** la compraventa celebrada entre ambos en fecha ***** respecto del siguiente bien:

Ubicado en calle ***** -antes *****-, con las siguientes medidas y colindancias: **al Norte mide** ***** metros y linda con *****; **al Sur mide:** ***** metros y linda con calle *****; **al Oriente mide en tres líneas:** la primera de norte a sur mide ***** metros y linda con *****; la segunda ***** en ***** metros y linda con *****; y, la tercera ***** en ***** metros y linda con *****; y, **al Poniente mide** ***** metros linda con *****;

Por lo que **una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase** a la parte demandada 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 este juzgador 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 al demandado.

Ahora bien, no se pasa por alto que del convenio celebrado por los litigantes, específicamente de la declaración Tercera, se desprende el lote objeto de la compraventa, corresponde a una fracción de terreno de un lote con mayor extensión, toda vez que según refirieron los contratantes, el mismo que tenía las siguientes medidas y colindancias: **al Norte**, mide ***** metros y linda con *****; **al Sur**, mide: ***** metros y linda con la calle de su ubicación *****; **al Oriente**, mide ***** metros y linda con *****; y, **al Poniente**, mide ***** metros linda con ***** . Por lo que atendiendo a la intención de las partes de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1730³ del código civil, **al no haberse disuelto la copropiedad, se precisa que el objeto del contrato es el porcentaje del derecho a que se refiere el mismo.**⁴

³ Si los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará en sentido literal de las cláusulas.

⁴ Por su argumento rector, cobra aplicación la tesis aislada de la Novena Época del semanario Judicial de la Federación, registro 188559, emitida por el Segundo tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito, tomo XIV, octubre de 2001, tesis VI2o.C.213C, página 1153 cuyo rubro y texto rezan:

Se precisa que en todo caso, una vez disuelta la copropiedad, y atendiendo a lo estipulado en la cláusula primera del contrato base de la acción, en una diversa escritura se podrá determinar cuál es la parte que le corresponde a *********, tomando como referencia los datos de ubicación especificados en el contrato.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 373 bis del código de procedimientos civiles, **gírese atento oficio** al **Instituto Catastral del Estado** informando respecto a la sentencia.

Por otra parte, y considerando que la parte demandada no generó controversia en el juicio, al habersele tenido por admitiendo los hechos aducidos por la parte accionante, no es posible considerar como parte perdedora en el juicio, por lo que no se hace condena en costas en su contra.

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 la actora *********, probó los extremos de su acción y el demandado ********* se admitió los hechos afirmados por la parte accionante.

Tercero. Se condena a ********* a cumplir con el contrato de compraventa celebrado con *********, en el cual se obligó a otorgar la escritura pública de compraventa respecto del bien descrito en la presente resolución.

Cuarto. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a *********, para que en el término de cinco días hábiles siguientes a partir de su requerimiento, proceda a otorgar ante Notario Público la escritura que se le

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. LA DIVISIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y EL CONSENTIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS NO SON ELEMENTOS NI CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De la recta interpretación de los artículos 2121, 2122, 2123 y 2153, fracción III, del Código Civil para el Estado de Puebla, así como 208 del Código de Procedimientos Civiles de la misma entidad federativa, se deduce que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes: a) La existencia del contrato de compraventa; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) Que el vendedor se rehuse a otorgar la escritura pública correspondiente; por tanto, no constituye un elemento de la acción ni es requisito indispensable para su ejercicio la demostración del cumplimiento de condición alguna, como la división del inmueble controvertido y el consentimiento de los copropietarios para la venta del mismo, ya que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y, por ende, al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con las obligaciones a las que se comprometió. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 130/2001. Alfonso Meléndez George. 26 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.



demanda, en los términos ordenados en la presente resolución, siendo apercibido que de no hacerlo se procederá a la escrituración en su rebeldía, corriendo a su cargo todos los gastos y costas que ello erogue a excepción de los impuestos que le correspondan al adquirente en atención a que son personalísimos e intransferibles.

Quinto. Se ordena inscribir en el **Registro Público de la Propiedad** la escritura pública a cuyo otorgamiento se condenó a la demandada, previo pago de los derechos correspondientes.

Sexto. No se hace condena a pagar gastos y costas al demandado ********* en virtud de que no sucintó controversia, aunado a que se le tuvieron por reconocidos los hechos aducidos por la parte actora.

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 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.

Así lo sentenció y firma la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, Licenciada **Ivonne Guerrero Navarro**, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos licenciada **Martha Patricia Hernández Castañeda** que autoriza y da fe.- Doy fe.

LIC. MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑEDA
SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. IVONNE GUERRERO NAVARRO
JUEZA

La resolución que antecede se publicó en Listas de Acuerdos con fecha catorce de junio de dos mil veintiuno.- Conste.

L'NDM

LIC. MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑEDA
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 **1363/2020** dictada el **once de junio 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 **cuatro** 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 relativos al inmueble objeto del juicio, las cantidades y demás datos generales**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-