



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA

**Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a uno de junio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número **1706/2020**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil (Cumplimiento de Contrato)** 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,<sup>1</sup> en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva del contrato de compra-venta 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) *El cumplimiento del contrato de compraventa respecto de la \*\*\*\*\*.*
- b) *El cumplimiento del contrato de compraventa respecto de la \*\*\*\*\*.*
- c) *El otorgamiento y firma de escrituras correspondientes ante Notario Público, en los términos en los que se sujetó la parte demandada dentro de los contratos de compraventa privados de fecha \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\* respectivamente, celebrado por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de apoderada legal de la C. \*\*\*\*\* parte vendedora y el suscrito el C. \*\*\*\*\* en su carácter de parte compradora.*
- d) *El pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio”.*

Precisó que en fecha **\*\*\*\*\*** celebró contrato de compraventa con la ahora demandada, respecto del bien inmueble ubicado como fracción de terreno derivado de la

<sup>1</sup> 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;"

parcela \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, en el Municipio de \*\*\*\*\*, registrada bajo el número \*\*\*\*\* con número de folio real \*\*\*\*\* y título de propiedad \*\*\*\*\*, que el referido predio cuenta con una superficie de \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* y que la fracción de terreno antes mencionada cuenta con una superficie de \*\*\*\*\*, en lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, de la parcela antes señalada.

Dijo que en fecha \*\*\*\*\* también celebró contrato de compraventa con \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble identificado como fracción de terreno derivado de la parcela \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, en el Municipio de \*\*\*\*\*, registrada bajo el número \*\*\*\*\* con número de folio real \*\*\*\*\* y título de propiedad \*\*\*\*\* y que la referida fracción de terreno también cuenta con una superficie de 200 metros y que se ubica en el lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\* de la parcela antes señalada.

Aseguró el accionante que ya ha liquidado el precio pactado por la compra de los terrenos que lo fue de \*\*\*\*\* y que fue liquidado en cuatro exhibiciones, la primera en fecha \*\*\*\*\*, por la cantidad de \*\*\*\*\* la segunda en fecha \*\*\*\*\*, por la cantidad de \*\*\*\*\* la tercera de fecha \*\*\*\*\* y la cuarta de fecha \*\*\*\*\*, por la cantidad de \*\*\*\*\*, sustentando su dicho en los recibos de pago que adjunto a su demanda y que se encuentran firmados por \*\*\*\*\*.

Reconoció que pactó con su demandada que después de la liquidación del precio de la venta, se concederían tres años para realizar la escrituración, que el término feneció en el mes de febrero de dos mil uno, y que a la fecha no le ha escriturado ante Notario Público.

#### **Contestación de demanda.**

Se emplazó y corrió traslado a \*\*\*\*\* el tres de febrero de dos mil veintiuno.

La demandada compareció en tiempo y forma a dar contestación a la demanda, allanándose a las prestaciones que le fueron reclamadas.

#### **Litis.**

Al haberse allanado a las prestaciones reclamadas la demandada, es posible asegurar que no hubo esencialmente litis en el procedimiento, puesto que incluso acudió ante esta autoridad a ratificar la contestación a la demanda según comparecencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno y que es visible a foja treinta y siete de autos.

III.- Señala el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: “Confesada expresamente la demanda en todas sus partes o manifestando los actores su conformidad con la contestación, se citará el negocio para sentencia”.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Con el allanamiento que realizó la parte demandada se demuestra por confesión directa que hace prueba plena en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que efectivamente se celebró el contrato de compraventa a que hace referencia el actor.

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

Así, se advierte que el actor junto con su demanda exhibió un contrato de compraventa, del que se desprende que fue celebrado el día \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* como cedente y \*\*\*\*\* como aceptante.

Se advierte que ese contrato tuvo por objeto el siguiente bien:

\*\*\*\*\*.

En la cláusula primera se señaló que \*\*\*\*\* cedió el Lote de \*\*\*\*\*, lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*.

En la cláusula segunda se estableció que \*\*\*\*\* se comprometió a entregar a \*\*\*\*\* la cantidad de \*\*\*\*\* como anticipo a la firma del presente, y diez mensualidades de \*\*\*\*\* cada una, hasta dar un total de \*\*\*\*\*.

Asimismo, acompañó a su demanda el contrato de compraventa, del que se desprende que fue celebrado el día \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* como cedente y \*\*\*\*\* como aceptante.

Se advierte que ese contrato tuvo por objeto el siguiente bien:

<sup>2</sup> 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 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

\*\*\*\*\*.

En la cláusula primera se señaló que \*\*\*\*\* cedió el Lote de \*\*\*\*\* metros, lote \*\*\*\*\* , manzana \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\* .

En la cláusula segunda se estableció que \*\*\*\*\* se comprometió a entregar a \*\*\*\*\* la cantidad de \*\*\*\*\* como anticipo a la firma del presente, y diez mensualidades de \*\*\*\*\* cada una, hasta dar un total de \*\*\*\*\* .

Aunado a ello se encuentra la confesión expresa de la demandada quien dijo que es cierta la compraventa que refiere el actor y que ya se recibió el precio, misma que adquiere plena eficacia probatoria en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

De esta manera, a juicio de este juzgador debe declararse procedente 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:

\*\*\*\*\*.

Así, como respecto del contrato de compraventa celebrado en fecha \*\*\*\*\* respecto del siguiente bien:

\*\*\*\*\*.

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 los inmuebles objeto de la compraventa forman parte de uno de mayor extensión que lo es el identificado como parcela lote 90Z03P3/3 del ejido de Margaritas, Municipio Aguascalientes con una superficie de 11-98-42.52 hectáreas, conforme a lo pactado en la cláusula primera de los contratos base de la acción, y atendiendo a la intención e las partes de acuerdo con lo dispuesto por el

---

*improbado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

artículo 1730<sup>3</sup> 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.**<sup>4</sup>

Se precisa que en todo caso, una vez disuelta la copropiedad, y atendiendo a la autorización contenida en la cláusula primera de los contratos 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 haber comparecido allanándose a las prestaciones del actor, 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 el actor \*\*\*\*\* , probó los extremos de su acción y la demandada \*\*\*\*\* se allanó a las prestaciones que le fueron reclamadas.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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:

**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.

**Tercero.** Se condena a \*\*\*\*\* a cumplir con los contratos de compraventa celebrado con \*\*\*\*\*, en el cual se obligó a otorgar la escritura pública de compraventa respecto de los bienes descritos 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 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 a la demandada \*\*\*\*\* en virtud del allanamiento otorgado.

**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.

Lo resolvió 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**  
La Jueza.

---

**Lic. Beatriz Andrade González.**  
La Secretaria de Acuerdos.

Se publicó en lista de acuerdos de fecha dos de junio de dos mil veintiuno, en términos de lo ordenado por los artículos 115 y 119 del código de procedimientos civiles, lo que hace constar la Secretaria de Acuerdos **Licenciada Beatriz Andrade González**. Conste.

---



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

---

**Lic. Beatriz Andrade González**  
**Secretaria de Acuerdos.**

La licenciada **Nínive Díaz Macias**, 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 **1706/2020** dictada el **uno 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, la fecha del contrato cuyo cumplimiento se demanda, lo relativo a la ubicación del 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.-