

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a

VISTOS, para resolver los autos del expediente número ***** que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura, promovió ***** en contra de ***** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer el presente asunto, ello en atención a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal de la materia, toda vez que la parte actora compareció ante ésta autoridad a entablar su demanda, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía Única Civil intentada resulta **procedente**, atendiendo a que el ejercicio de la acción instada por la parte actora no se encuentra sujeta a ninguno de los procedimientos especiales previstos por el título décimo primero de nuestro Código Adjetivo Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- Ahora bien, en el presente caso, el actor ***** , compareció a demandar a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**

“A.- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se declare que la parte demandada me transmitió la propiedad de los inmuebles a que me refiero en los hechos de esta demanda mediante un contrato de compraventa.

*B.- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la parte demandada al otorgamiento y firma de escritura pública notarial en que se haga constar la transmisión de la propiedad de tres terrenos ubicados en el predio denominado *****; correspondiente a la hectárea número *****; lotes marcados con los números *, * y * de este Municipio de Aguascalientes, con las siguientes superficies:*

*-El Lote número **** tiene una superficie total de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: ******

*-El Lote número ***** tiene una superficie total de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:*

*-El lote número ***** tiene una superficie total de ochocientos ochenta y un metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:*

La parte demandada deberá otorgar la escritura pública y en caso de no hacerlo su Señoría deberá otorgar la escritura en rebeldía de la parte demandada respecto a los predios materia de esta demanda.

C.- *Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del juicio que nos ocupa”.*

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, el demandado ***** , omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado, tal y como se desprende de la cédula de notificación que obra en autos -fojas diecisiete y dieciocho-, por lo que mediante auto del once de octubre de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo -foja veintitrés-.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 de nuestro Código Adjetivo Civil.

V.- Enseguida, se procede con el estudio de la acción de otorgamiento de escritura deducida por ***** , en contra de ***** .

Cabe decir, que en el presente caso, el actor demanda la formalización en escritura pública de un contrato privado de compraventa de inmuebles -acción proforma-, esto bajo el argumento de que el precio pactado por la operación ya se encuentra cubierto sin que hasta este momento se haya formalizado la venta de los inmuebles en escritura pública.

En ese sentido, el Código de Procedimientos Civiles del Estado establece que:

“Artículo 25.- El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”.

Por su parte, resulta necesario invocar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, siendo estos los siguientes:

“Artículo 1716.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrato; pero si la voluntad de las partes para celebrar consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal”.

“Artículo 2188.- La venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública”.

Advirtiéndose de lo anterior, que la parte actora ciertamente se encuentra legitimada para demandar en la presente vía y forma, pues en modo alguno privilegia su ejercicio a alguna de ellas, al señalarse de manera genérica que cualquiera de las partes puede exigir que se dé al contrato la forma legal; por tanto, si la ley no hace diferencia ni limita el ejercicio de la acción a alguna de las partes, no hay razón para hacerlo, lo cual es acorde con el principio de derecho que indica que donde la ley no distingue, no le es dable al juzgador hacerlo.

Sirve de apoyo a lo anterior por su argumento rector, la tesis I.9º.C153 C, emitida por Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de registro 168398, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, pagina 965, del mes de diciembre de 2008, al tenor del siguiente rubro y texto:

“ACCIÓN PROFORMA. CUALQUIERA DE LAS PARTES EN EL CONTRATO SE ENCUENTRA LEGITIMADA PARA HACERLA VALER. *En términos de lo dispuesto por el artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal, cualquiera de las partes en un contrato de compraventa, vendedor o comprador, puede ejercitar la acción de otorgamiento y firma de contrato o acción proforma, ya que en modo alguno privilegia su ejercicio a alguna de ellas, pues señala de manera genérica que cualquiera de las partes podrá exigir que se dé al contrato la forma legal; por tanto, si la ley no hace diferencia ni limita el ejercicio de la acción a alguna de las partes, no hay razón para hacerlo, lo cual es acorde con el principio de derecho que indica que donde la ley no distingue, no le es dable al juzgador hacerlo”.*

Ahora bien, para la procedencia de la acción proforma, deben acreditarse los elementos constitutivos de la operación de compraventa, entre otros, el objeto, que el precio pactado sea cierto y en dinero *****

**.

Sirve de apoyo por su argumento rector, la tesis XVII.26 C, con número de registro 172112, Novena Época, emitida por el Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, de fecha julio de 2007, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XXVI, pagina 2446, bajo el siguiente rubro y texto:

“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRVENTA). 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 improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”

En ese tenor y, a fin de demostrar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofertó como medios de convicción los siguientes:

Obra la **documental privada**, consistente en la copia simple del **contrato de compraventa** celebrado el día diez de julio de dos mil uno, entre el demandado ***** como vendedor y el actor ***** con en calidad de comprador, respecto de dos fracciones de terreno de aproximadamente mil metros cuadrados cada uno, menos lo que les fuera rebajado para la circulación de vehículos y banquetas, fracciones que forman parte de la hectárea número ***** , las

cuales fueron adquiridas por el vendedor del señor ***** ,
mismas que pertenecen a un predio de veintisiete hectáreas
denominado ***** , habiéndose pactado como precio de la
operación la cantidad de veintiún mil pesos cero centavos
moneda nacional, la cual habría de cubrirse mediante pagos
diferidos a partir de la fecha de celebración del contrato y con el
fin de terminar en el mes de diciembre del mismo año, habiendo
recibido el comprador dos mil pesos a la firma del contrato por
concepto de pago inicial *-foja seis-*.

Siendo que de igual forma, consta dentro del
sumario la **documental privada**, consistente también en una
copia simple de la **relación de pagos** de fecha tres de julio de
dos mil dos, en el que se señaló, que el actor

adquirió mediante compraventa
celebrada con el demandado ***** , un total de tres
lotes de terreno, marcados con los números tres, cuatro y cinco
de la hectárea número veintidós, del predio denominado El
Refugio, personas entre las cuales se dieron una serie de
negociaciones quedando liquidado totalmente su precio en la
fecha antes mencionada *-foja siete-*.

Probanza a la que se le concede valor probatorio en
términos de lo dispuesto por los artículos 339, 343 y 348 del
Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello al haber
quedado debidamente robustecida con el resto del material
probatorio que obra en autos, pues dada su naturaleza, la misma
es susceptible de producir convicción a éste juzgador sobre la
veracidad de su contenido, lo que encuentra sustento en los
siguientes criterios:

La jurisprudencia de la Novena Época, con número
de Registro 202550, emitida por Tribunales Colegiados de
Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y
su Gaceta, III, Mayo de 1996, Materia(s): Común, Tesis: IV.3o.
J/23, Página 510, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“DOCUMENTOS OFRECIDOS EN FOTOCOPIAS SIMPLES,
VALOR PROBATORIO DE.-** No se puede otorgar valor probatorio aun
cuando no hayan sido objetadas en cuanto a su autenticidad, las copias
simples de un documento, pues al no tratarse de una copia certificada, no es

posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas, y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria, razón por la que sólo tienen el carácter de indicio al no haber sido perfeccionadas”.

La Jurisprudencia de la Novena Época, con Número de Registro 172557, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/37, Página 1759, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles”.*

Lo anterior es así, toda vez que de autos se advierte la existencia de las **ratificaciones de contenido y firma**, a cargo del demandado ***** , valoradas conforme a lo dispuesto por el artículo 348 del Código Procesal de la materia y desahogadas en audiencia del diez de diciembre de dos mil veintiuno -*fojas de la cuarenta y dos a la cuarenta y cinco*-, en donde al no haber comparecido ni haber justificado la causa legal de su inasistencia el demandado, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y se le tuvo por ratificando tanto el contenido como la firma de los documentos antes mencionados, así como de las diversas **documentales privadas**, consistentes en los **recibos de pago** marcados con los números ***, ***, y ****, expedidos a favor del actor ***** , en la Ciudad de Aguascalientes, los días dieciocho de diciembre de dos mil uno, diecisiete de enero y quince de febrero de dos mil dos, valiosos en su conjunto por la cantidad de diez mil pesos

cero centavos moneda nacional *-dos de tres mil quinientos y uno de tres mil quinientos pesos-*, por concepto abonos al terreno ubicado en ***** *-foja ocho-*, documento que merece valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del ordenamiento legal antes invocado, esto al encontrarse adminiculado con las pruebas previamente valoradas.

Por otro lado, existe la **confesional**, a cargo ***** , desahogada en audiencia del veintiuno de enero de dos mil veintidós *-fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco-*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora *-fojas cuarenta y seis y cuarenta y siete-*, probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 339 de nuestro Código Procesal Civil y de la cual se desprende, que se le declaró confeso fictamente al absolvente respecto de:

. Que con el carácter de parte vendedora, el día diez de julio de dos mil uno, celebró por escrito un contrato de compraventa con el actor respecto de dos fracciones de terreno de aproximadamente mil metros cuadrados cada uno, correspondientes a la hectárea número veintidós de un predio de mayor superficie denominado "*****", perteneciente al Municipio de Aguascalientes, habiéndose pactado como precio de la operación la cantidad de veintiún mil pesos *-posiciones de la primera a la cuarta-*.

. Que con las mismas calidades, el día diez de junio de dos mil uno, celebraron pero de forma verbal, un contrato de compraventa respecto de una tercera fracción de terreno de aproximadamente mil metros cuadrados, también correspondiente a la hectárea número veintidós del predio denominado "*****", Municipio de Aguascalientes, cuyo precio se fijó por la cantidad de diez mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional *-posiciones de la quinta a la séptima-*.

. Que en fecha diez de julio de dos mil uno, recibió la cantidad de dos mil pesos; el día dieciocho de diciembre de dos mil uno, tres mil quinientos pesos; el diecisiete de enero de dos mil dos, tres mil quinientos pesos; y, el quince

de febrero de dos mil dos, tres mil pesos, todos ellos como abono por la adquisición de los terrenos; mientras que el día tres de julio de dos mil dos, se le entregó la cantidad de diecinueve mil quinientos pesos como pago total *-posiciones de la décima cuarta a la décima octava-*.

. Que en tal sentido, el precio de las tres fracciones de terreno se encuentra totalmente cubierto (*diez mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional por cada uno*), tal y como se desprende de la constancia de pago que expidió en fecha tres de julio de dos mil dos *-posiciones de la octava a la décima primera-*.

. Que el día primero de octubre de dos mil uno, le hizo entrega al actor de los inmuebles objeto del presente negocio, mismos que corresponden a los lotes marcados con los números tres (de superficie total de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

*****),

cuatro (con superficie de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: *****

******) y cinco (superficie total de ochocientos ochenta y un metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: *****

*****), de la hectárea ***** , del predio “*****”, perteneciente al Municipio de Aguascalientes –posiciones décima segunda y décima tercera; y, de la décima novena a la vigésima primera-.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia a la accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, con número de registro 241577, emitida por la Tercera Sala, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus

aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

Por otro lado, obra la **documental privada**, consistente en el **levantamiento topográfico** en el cual se menciona, que en el mismo se encuentra plasmado una propiedad de *****, ubicada al sureste de la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, del cual se desprende, que dicho terreno fue subdividido en diez partes de las cuales, las marcadas con los números ****, ***** y ***** , con superficies de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados, ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados y ochocientos ochenta y un metros cuadrados, respectivamente, están a nombre del actor ***** -foja nueve-, plano que para mayor ilustración se inserta a continuación:

Ahora bien, dicha documental goza de eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 346 del Código Procesal de la materia, ello toda vez que su contenido se encuentra adminiculado con la prueba **pericial en topografía**, consistente en el dictamen rendido por el perito nombrado por la parte actora, **ingeniero ******* y conforme al cuestionario ofertado por la misma -fojas de la cuarenta y ocho a la cincuenta y tres-, del cual se advierte lo siguiente:

En dicho dictamen, el perito de hizo referencia a los estudios y conocimientos prácticos con los que cuenta en la materia sobre la cual versa la presente probanza, así como las técnicas, investigación y metodología utilizada para emitir sus conclusiones, siendo que en su dictamen ilustra en un primer término la macro localización de los predios materia del presente juicio y al dar contestación al cuestionario presentado indicó, que tuvo a la vista los autos del expediente y usando el croquis de localización que se encuentra insertado en el plano previamente valorado, se constituyó físicamente en los predios de referencia en donde, utilizando ciertos dispositivos especializados, obtuvo

datos que posteriormente fueron procesados en un sistema topográfico y dando como resultado el siguiente plano:

Siendo que en dicho plano, fueron precisadas las superficies, medidas y colindancias de la totalidad del predio, del cual se desprende, que los lotes identificados con los números ****, ***** y *****, cuentan con unas superficies de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados, ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados y ochocientos ochenta y un metros cuadrados, respectivamente, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden, concluyendo, que los predios analizados *“coinciden en: **ubicación** dado que son unos terrenos ubicados dentro de la hectárea y/o lote *****, de acuerdo al **Levantamiento Topográfico denominado Lotificación (·); superficie, medidas, colindancias**”* con los terrenos materia del presente asunto, descritos en el escrito inicial de demanda.

Ahora bien, a fin de valorar dicho dictamen, debe puntualizarse, que el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le concede prudente arbitrio a este Juzgador para justipreciar la prueba pericial, sin que se exija una obligación de hacer constar de manera explícita el análisis de los elementos que precisen en los documentos base del dictamen, pues tratándose de pruebas que versan sobre cuestiones eminentemente técnicas *–como en el presente asunto, al versar sobre cuestiones propias de la *****–*.

Es evidente, que el suscrito depende, de manera importante, de lo que se concluye en el dictamen respectivo para que esté en aptitud de llevar al cabo, de la mejor manera posible, la valoración correspondiente, decidiendo de manera prudente el valor que se le ha de conferir a dicha probanza, siempre siguiendo su prudente arbitrio, lo que encuentra sustento jurídico por analogía, en la tesis aislada en materia fiscal número 899, con número de registro Ius 912464, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, consultable en el Apéndice 2000, concretamente en la página

782 del Tomo III, Administrativa, P.R. TCC, correspondiente a la Octava Época, cuyo rubro y texto son los siguientes:

“CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 234, FRACCIÓN II DEL. *La fracción II del artículo 234 del Código Fiscal de la Federación establece: "Art. 234. La valoración de las pruebas se hará de acuerdo con las siguientes disposiciones: ... II. **El valor de las pruebas pericial y testimonial, así como el de las demás pruebas quedarán a la prudente apreciación** de la Sala ...". Este artículo concede prudente arbitrio al juzgador para justipreciar la prueba pericial, es claro que si la Sala responsable, haciendo uso de esa facultad, otorga pleno valor a los dictámenes periciales que obran en autos, tal situación no constituye por sí solo una causa de ilegalidad. Además, de la lectura del referido precepto, se advierte que la norma legal no exige la obligación de hacer constar de manera explícita el análisis de los elementos que precisen en los documentos base del dictamen, ya que tratándose de pruebas que versan sobre cuestiones eminentemente técnicas es evidente que el juzgador depende, de manera importante, de lo que se concluye en el dictamen respectivo, por lo que no sólo se rinde uno sino dos y hasta tres dictámenes periciales, con el objeto de que el juzgador esté en aptitud de llevar al cabo, lo mejor posible, la valoración correspondiente, decidiendo de manera prudente cuál es la valoración que le confiere a dicha probanza. Tampoco es cierto que, para hacer una correcta valoración de la prueba pericial, la Sala Fiscal tenga forzosamente que confrontar los dictámenes rendidos por los peritos de las partes con el del perito tercero y exponer los razonamientos por los que se aceptan unos y se rechazan otros; pues ello equivaldría a exigir que el juzgador contara con los conocimientos técnicos necesarios para realizar un juicio crítico acerca de los peritajes, lo cual no es válido legalmente, dado que éste carece de los elementos técnicos y científicos necesarios para tal supuesto.”*

En tal sentido, el objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia y consiste en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios en la materia de la que es experto y de los que el juzgador carece, ya que escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio, mismos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia.

Así las cosas, cuando un dictamen es rendido por un perito, cuyo campo de especialización carece de vinculación o proximidad con la materia respecto a la cual el dictamen fue emitido, el mismo carecería de alcance probatorio alguno, pues

de lo contrario se caería en el absurdo de otorgarle valor demostrativo a la opinión de una persona cuya experiencia carece de una mínima relación con el campo de conocimientos que el dictamen requiere, sin embargo, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto un determinado perito posee un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional, ello dependiendo del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador.

Consideración que encuentra sustento jurídico en la Tesis aislada en materia penal, identificada como 1a. CCXCIV/2013 (10a.), con número de registro Ius 2004759, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 1059 del Libro XXV, de fecha Octubre de 2013, Tomo 2, correspondiente a la Décima Época, cuyo título y contenido disponen lo siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. SU ALCANCE PROBATORIO ACORDE A LA PROXIMIDAD ENTRE EL CAMPO DE ESPECIALIZACIÓN DEL PERITO Y LA MATERIA DEL DICTAMEN. *Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia y consiste en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios en la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio, mismos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Así las cosas, cuando un dictamen sea rendido por un perito, cuyo campo de especialización carezca de vinculación o proximidad con la materia respecto a la cual el dictamen fue emitido, el mismo carecerá de alcance probatorio alguno, pues de lo contrario se caería en el absurdo de otorgarle valor demostrativo a la opinión de una persona cuya experticia carece de una mínima relación con el campo de conocimientos que el dictamen requiere. Sin embargo, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto determinado perito posea un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional,*

pero ello dependerá del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador.”

Ahora bien, retomando lo dispuesto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, numeral que como ya se mencionó, prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, pues finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, siendo él quien debe decidir si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o, en todo caso, si las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, ello siempre basándose en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico -*congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud*-, los cuales deben observarse al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor.

En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obren en autos, lo que encuentra sustento por analogía en su contenido, en la tesis aislada en materia civil identificada como I.7o.C.28 C (10a.), con número de registro lus 2003122, emitida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 2060, del Libro XVIII, de fecha Marzo de 2013, Tomo 3, correspondiente a

la Décima Época, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. LAS OPINIONES EMITIDAS EN LOS DICTÁMENES NO VINCULAN AL JUZGADOR, PUES ES ÉSTE QUIEN DETERMINA SU VALOR. Como el artículo 1301 del Código de Comercio prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, porque finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, es decir, es el Juez quien decide si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o si en todo caso, las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, con base en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, los que debe observar al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor. En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obren en autos.”

Atendiendo a lo antes expuesto, en términos de lo dispuesto por el artículo 347 del Código Procesal de la materia y, advirtiéndose que el contenido del dictamen emitido por el perito antes mencionado se encuentra relacionado con los distintos elementos probatorios que obran en autos, es que esta autoridad le concede valor probatorio.

En ese sentido, con las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procesal de la materia, se satisfacen los intereses del accionante, quedando debidamente acreditado que entre las partes se celebraron dos contratos de compraventa *–uno de manera escrita y el otro verbal–* y que la parte actora cumplió con las obligaciones a su cargo al haber cubierto en su totalidad el precio pactado por la operación *–tal y como se desprende del contrato base de la acción, de los recibos y de la relación de*

pagos exhibidos-, esto sin que la parte demandada le hubiera otorgado el contrato en la forma debida, es decir, no ha sido formalizado mediante escritura pública.

Sirve de apoyo jurídico a todo lo anterior, los siguientes criterios:

La Jurisprudencia Civil, de la Novena Época, con número Registro 191273, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, Tesis: III.2o.C. J/8, página 598, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“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”.*

La Tesis Civil VI.2o.C.649, de la Novena Época, con número de registro 168172, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, de enero del 2009, página 2673, al tenor del siguiente rubro y texto:

“CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública son tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, **el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos** y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el*

artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos”.

Bajo esa tesitura, al estar probados los hechos en que se funda la acción, y al actualizarse las hipótesis normativas a que se hizo referencia, como son el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en relación al 1716, 2119 y 2188 del Código Civil del Estado, que establecen la posibilidad de que el perjudicado por la falta de título de un acto jurídico, lo puede reclamar, como sucede tratándose de una compraventa del inmueble, que debe constar en escritura pública, es que resulta **procedente la acción** incoada por el actor.

VI.- En ese tenor, se declara procedente la Vía Única Civil intentada por el actor *****.

Se declara que en ella, el actor ***** acreditó su acción de otorgamiento de escritura ~~proforma~~, en tanto que el demandado ***** , omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado a juicio.

En ese sentido, se tiene por acreditada la celebración de los contratos de compraventa de fecha diez de julio de dos mil uno, que tuvieron lugar entre el demandado ***** como parte vendedora y el actor ***** en calidad de comprador, actos que tuvieron como origen actos traslativos de dominio respecto de ciertos inmuebles.

Como consecuencia de ello, se condena al demandado ***** , a otorgar la escritura pública respecto de los contratos base de la acción, a favor del actor ***** , respecto de los siguientes lotes:

- El marcado con el número tres, mismo que cuenta con una superficie total de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

*****):

- El identificado con el número cuatro, de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados de superficie, con las siguientes medidas y colindancias:

*****);

y,

- El lote número cinco, con una superficie de ochocientos ochenta y un metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

*****);

Todos ellos correspondientes a la hectárea ***** , del predio denominado "*****", perteneciente al Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes.

Lo anterior, bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que para ello se le indique en ejecución de sentencia, este Juzgado lo hará en su rebeldía, con fundamento en el artículo 416 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Siguiendo esto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2134 del Código Civil del Estado, se condena al demandado ***** , al pago de los derechos e impuestos que como enajenante tiene la obligación de cubrir a favor del actor ***** .

Así, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con

fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de una resolución mediante la cual se traslada el dominio de un bien inmueble, gírense atentos oficios a los Directores del Instituto Catastral del Estado y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para su conocimiento, inscripciones y efectos legales a que haya lugar.

Finalmente, atendiendo a que se determinó procedente la acción intentada por la parte actora, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena al demandado ***** , a pagar a favor del actor ***** , los gastos y costas del juicio, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83,84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

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

Segundo.- Se declara procedente la Vía Única Civil intentada por el actor ***** .

Tercero.- Se declara que el actor ***** acreditó su acción de otorgamiento de escritura ~~proforma~~, en tanto que el demandado ***** , omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado a juicio.

Cuarto.- Se tiene por acreditada la **celebración** de los contratos de compraventa de fecha diez de julio de dos mil uno, que tuvieron lugar entre el demandado ***** como parte vendedora y el actor ***** en calidad de comprador, actos que tuvieron como origen actos traslativos de dominio respecto de ciertos inmuebles.

Quinto.- Se condena al demandado ***** , a otorgar la **escritura pública** respecto de los contratos base de la acción, a favor del actor ***** , respecto de los siguientes lotes:

• El marcado con el número tres, mismo que cuenta con una superficie total de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

*****):

• El identificado con el número cuatro, de ochocientos noventa y siete punto setenta y cinco metros cuadrados de superficie, con las siguientes medidas y colindancias:

*****); y,

• El lote número cinco, con una superficie de ochocientos ochenta y un metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

*****).

Todos ellos correspondientes a la hectárea ***** , del predio denominado "*****", perteneciente al Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes.

Lo anterior, bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que para ello se le indique en ejecución de sentencia, este Juzgado lo hará en su rebeldía, con fundamento en el artículo 416 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sexto.- Se condena al demandado ***** , al pago de los **derechos e impuestos** que

como enajenante tiene la obligación de cubrir a favor del actor
***** .

Séptimo.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, gírense atentos oficios a los Directores del **Instituto Catastral del Estado** y del **Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado**, para su conocimiento, inscripciones y efectos legales a que haya lugar.

Octavo.- Se condena al demandado ***** , a pagar a favor del actor ***** , los **gastos y costas** del juicio, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Noveno.- 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 del Estado de Aguascalientes.

Décimo.- Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar, que la presente resolución se publicó en la Lista de Acuerdos el día *****.- Conste.-

L´ALPR/dads

Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0471/2021 dictada en veintisiete de enero del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veintiséis fojas útiles. Versión pública 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 Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL