



**SENTENCIA DEFINITIVA**

Aguascalientes, Aguascalientes, a

\*\*\*\*\* \*\*

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente \*\*\*\*\* , relativo al Juicio que, en la vía **única civil** en ejercicio de la acción de **otorgamiento de escritura**, promueve \*\*\*\*\* \*en contra de \*\*\*\*\* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS:**

I.- El artículo 82 del 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 pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

*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 del presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Adjetivo Civil, toda vez que, en el caso, la parte demandante se sometió ante ésta autoridad al entablar la demanda ante éste juzgador, y uno de los demandados al contestar, de lo que deriva la competencia de ésta autoridad.

III. Que la vía única civil resulta procedente, toda vez que la acción ejercitada por la parte actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título décimo primero del Código Procesal en la materia, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

IV.- El actor \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"1. Que los demandados acudan con el suscrito ante un notario público en la ciudad de Aguascalientes, con el fin de realizar el contrato definitivo de compraventa del bien inmueble que se ubica en la calle Profesor Enrique Olivares Santana, número ciento veinte, fraccionamiento el Dorado y que corresponde al lote número quince de la manzana número veititrés en la ciuda de Aguascalientes, Aguascalientes.*

SIN VALER

DEFINITIVA

2. Que los demandados me hagan la entrega material del bien inmueble que es materia de la presente demanda con el fin de que el suscrito tenga la posesión del mismo.”

V.- Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* \*\* produjo contestación a la demanda y se allanó a la misma, según se obtiene a fojas treinta y seis y treinta y siete.

La diversa demandada \*\*\*\*\* , no contestó la demanda, pese a que fue debidamente emplazada, como consta a fojas veintiocho a la treinta y uno del sumario.

VI.- Los hechos expuestos por la parte actora y demandado, se tienen por reproducidos en este espacio, en virtud de que su transcripción no es un requisito que deba contener la sentencia, de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.

VII. Ahora bien, en el presente caso, el actor \*\*\*\*\* , demanda la formalización del contrato privado de compraventa, es decir, que se protocolice en escritura pública la venta de un inmueble, que celebró con los demandados (acción proforma).

Sostiene, que cubrió el precio pactado por la operación y que, a este momento, su contraparte ha sido omisa en formalizar la venta como lo prevé la Ley.

Conforme al artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se establece que:

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

Por otro lado, el artículo 1716 del Código Civil del Estado señala:

*“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 dé al contrato la forma legal”.*

A su vez, el artículo 2188 del mismo ordenamiento, textualmente dispone:

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

La parte actora se encuentra legitimada para demandar en la presente vía y forma, ya que en modo alguno, la Ley privilegia el ejercicio de la acción proforma a ambas partes contratantes, pues señala de manera

genérica que cualquiera de ellas 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.

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”.***

Para la procedencia de la acción proforma deben acreditarse los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, el objeto, que el precio pactado sea cierto y en dinero, que conste en instrumento privado.

Sirve de apoyo por su argumento rector, la tesis XVII.26 C, con número de registro 172112, Novena Época, emitida por el a 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 (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 improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública”.***

En el caso, para acreditar su acción en términos del artículo 235 del Código Adjetivo Civil antes mencionado, la actora ofreció los siguientes elementos de prueba:

**Confesional,** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* la cual en nada le beneficia, por virtud de que en audiencia del cuatro de febrero de dos mil veintidós, se declaró desierta.

La actora también ofreció, la prueba confesional expresa, consistente en las manifestaciones vertidas por el demandado \*\*\*\*\* en su escrito de contestación a la demanda, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 228 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que el citado demandado reconoció no solo la existencia del contrato de compraventa fundatorio de la acción, sino también, ciertos los hechos expuestos en la demanda, lo que desde luego beneficia a la parte actora para probar los hechos constitutivos de su acción.

De igual manera, la actora ofreció la prueba documental privada, consistente en el contrato de compraventa que obra a fojas de la diecisiete a la veinte de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, el demandado \*\*\*\*\* \*reconoció el contenido y firma de dicho documento, en tanto que la diversa demandada \*\*\*\*\* \*\*ante su inasistencia a la audiencia, se le tuvo por ratificando el contenido y firma de la documental que se analiza.

Aunado a que, el demandado \*\*\*\*\* , al contestar la demanda, reconoció haber celebrado el contrato de compraventa en que se basa la acción, en tanto que la demandada \*\*\*\*\* como no contestó la demanda, se le tiene por aceptados los hechos afirmados en la demanda, de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por tanto, con el documento que se valora se demuestra que las partes del juicio en fecha veinticinco de febrero de dos mil quince, celebraron un contrato de compraventa, por medio del cual, el actor compró a los demandados el inmueble ubicado en la \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*y que corresponde al \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes; las partes pactaron que el precio total de la compraventa del inmueble es la cantidad de ochocientos mil pesos; también se estableció, que el vendedor manifestó haber recibido un pago parcial del cincuenta por ciento del precio pactado, siendo la cantidad de cuatrocientos



mil pesos, y quedando pendiente la otra mitad, la cual se cubriría en pagos diferidos sin especificar la cantidad de pagos ni el monto de éstos, pero sin que exceda el plazo de un año a partir de la fecha de celebración del contrato; acordaron que el comprador está conforme en tomar posesión del bien inmueble materia del contrato hasta en tanto termine de pagar la cantidad pactada, y que por tanto, la parte vendedora se compromete a conservarlo en buen estado y podrá hacer uso del mismo sin limitación alguna.

Con las pruebas antes referidas, se demuestra la existencia del contrato de compraventa y que la parte actora cubrió el precio total a los demandados respecto del acto jurídico referido.

Sirve además como apoyo jurídico la Jurisprudencia, de la época: Novena Época, número Registro: 191273, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre, de 2000, Materia(s): Civil, 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”.**

Así es, con las pruebas aportadas por el actor demuestra, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que el actor \*\*\*\*\* \*en fecha veinticinco de febrero de dos mil quince, el primero como comprador y los segundos como vendedores, celebraron contrato de compraventa respecto de la casa ubicada en la calle \*\*\*\*\* \*que corresponde al lote número \*\*\*\*\* de la manzana número \*\*\*\*\* , con la superficie, medidas y colindancias que se precisan en el escrito de demanda, pues ello se deduce del contrato de compraventa fundatorio de la acción

De esta manera, el actor, demostró los elementos constitutivos de su acción de otorgamiento de escritura pública, al haber demostrado la celebración del contrato de compraventa, así como que cubrió el precio total pactado por las partes.

VIII. En ese tenor, se declara que procedió la vía única Civil y en ella el actor \*\*\*\*\* acreditó su acción, en tanto que la parte demandada \*\*\*\*\* el primero contestó la demanda y la segunda no dio contestación.

En consecuencia, se tiene acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* \*\*en fecha quince de febrero de dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* y que corresponde al lote número \*\*\*\*\* de la manzana número \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* y que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Por ende, se condena a los demandados \*\*\*\*\* \* a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor del actor \*\*\*\*\* , tocante al siguiente: Inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* y que corresponde al lote número \*\*\*\*\* , de la manzana número \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*

Bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se determine, con fundamento en el artículo 416 fracción III el Código de Procedimientos Civiles del Estado, este Juzgador la otorgara en su rebeldía.

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, gírese atento oficio al



Registro Público de la Propiedad en el Estado y al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

Con fundamento en el artículo 2154 fracción I del Código Civil del Estado, se condena a los demandados a entregar al actor el bien inmueble motivo del juicio, con apercibimiento que en caso de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se le conceda, se autorizará al ministro ejecutor para que en su rebeldía lo realice.

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 del Estado, se resuelve:

**Primero.** Se declara procedente la vía única civil.

**Segundo.** Se declara que el actor \*\*\*\*\* acreditó su acción, en tanto que la parte demandada \*\*\*\*\* el primero contestó la demanda y la segunda no dio contestación.

**Tercero.** Se tiene acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* \*\*en fecha **quince de febrero de dos mil quince**, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* y que corresponde al lote número \*\*\*\*\* de la manzana número \*\*\*\*\* \*\*con una superficie de \*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* y que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

**Cuarto.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* \* a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor del actor \*\*\*\*\* , tocante al siguiente: Inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* y que corresponde al lote número \*\*\*\*\* , de la manzana número \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se determine, con fundamento en el artículo 416 fracción III el Código de Procedimientos Civiles del Estado, este Juzgador la otorgara en su rebeldía.

**Quinto.** 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, gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad en el Estado y al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

**Sexto.** Se condena a los demandados a entregar al actor el bien inmueble motivo del juicio, con apercibimiento que en caso de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se le conceda, se autorizará al ministro ejecutor para que en su rebeldía lo realice.

**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 Pleno Judicial del Estado de Agua.

**Octavo.** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I,** lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles,** asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

**Lic. Honorio Herrera Robles**  
Juez Tercero Civil

**Lic. Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**  
Secretaria de Acuerdos





La Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha \*\*\*\*\* \*\*Conste. L'HHR/mazg.-

El(La) Licenciado(a) Priscila

Aguilar Espinosa de los Monteros Secretario(a) de Acuerdos y/o de 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 0742/2021 dictada en nueve de febrero del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de cinco 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