

**CERTIFICACIÓN.**- El Secretario de Acuerdos LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, hace constar que con fecha veintiuno de febrero del dos mil veintidós tomó posesión como Titular de éste Juzgado el LICENCIADO HONORIO HERRERA ROBLES, lo anterior con fundamento en el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- Conste.-

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veinticinco de febrero de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0683/2021** relativo al juicio **Único Civil**, que en el ejercicio de la **acción de cumplimiento de contrato (proforma)** promovió \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* por conducto de su Representante Legal, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S:**

I. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, que:

**“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 de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

**“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente”.**

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula sexta del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción personal de otorgamiento de escritura, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales

contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora \*\*\*\*\* , demandó a \*\*\*\*\* , por el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A) Para que por sentencia firme se condene a la demandada a otorgarme la escritura pública notarial en la que se haga constar el contrato de compraventa que como compradora la suscrita celebré con lo demandada, respecto al predio que a continuación se describe:

Lote de terreno número \*\*, de la manzana \*\*, ubicado en Calle \*\*\*\*\* , del fraccionamiento \*\*\*\*\* de la Ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., inmueble del cual gozo de la posesión y el cual cuenta con una superficie de 200.00 metros cuadrados y las siguientes medias y colindancias:

\*\*\*\*\* EN 20.00 METROS, LINDA CON CALLE \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\* EN 20.00 METROS, LINDA CON LOTE \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\* EN 10.00 METROS, LINDA CON PARTE DEL LOTE \*.

\*\*\*\*\* EN 10.00 METRO, LINDA CON LOTE \*\*.

Contrato celebrado en día dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de San Luis Potosí, bajo el Folio inmobiliario No. \*\*\*\*\* , de Escrituras Públicas.

B) Por la inscripción del instrumento notarial en las direcciones de Catastro así como del Registro Público de la Propiedad del Estado de San Luis Potosí”.

Basó sus prestaciones en los hechos identificados con los números del uno al seis de la demanda, misma que obra a fojas de la uno a la tres del sumario.

La \*\*\*\*\* demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese haber sido debidamente emplazada a juicio.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos

Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción.

V. Se procede al análisis de la acción de cumplimiento de contrato ejercitada por \*\*\*\*\* , en los siguientes términos:

El artículo 1716 del Código Civil del Estado establece:

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

Por su parte, el diverso numeral 2119 del Código Civil del Estado establece:

*“Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.”*

Así mismo, el artículo 1677 del Código señalado dispone:

*“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o la ley.”*

Dejando claro 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 rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.

En el caso concreto, la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda, refiere que en fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve, celebró contrato privado de compraventa con \*\*\*\*\* respecto del lote de terreno número \*\*\*\*\* de la manzana \*\* ubicado en calle \*\*\*\*\* , del fraccionamiento \*\*\*\*\* , de la ciudad de San Luis Potosí, por la cantidad de doscientos noventa mil pesos cero centavos moneda nacional la cual manifiesta la actora fue cubierta con anterioridad a la celebración del contrato; refiere además que tiene la posesión del inmueble desde el día dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve y que la ha

mantenido hasta la fecha; y que a pesar de que en varias ocasiones se ha dirigido con el ahora demandado para solicitar la escrituración del inmueble no ha tenido respuestas favorables.

Ahora bien, para acreditar su acción ofreció y se desahogaron los siguientes medios de prueba:

**Confesional**, a cargo de la persona moral \*\*\*\*\* por medio de su representante legal la cual fuera desahogada en audiencia de diez de febrero de dos mil veintidós, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ciento diecinueve de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que se le declaró confeso, de que su representada celebró un contrato privado de compraventa con la ahora actora el día dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve; que el objeto de dicho contrato lo fue el bien inmueble ubicado en el lote de terreno número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*, de la calle \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de la ciudad de San Luis Potosí; que el precio fue de doscientos noventa mi pesos cero centavos moneda nacional; que recibió el pago total del inmueble; que entregó la posesión real del inmueble el día dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve; que el inmueble sigue estando a nombre de su representada en el Registro Público de la Propiedad del Estado de San Luis Potosí; que en el caso de controversia su representada estuvo de acuerdo a someterse a esta jurisdicción o la de los Tribunales de San Luis Potosí.

**Testimonial**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia celebrada en fecha seis de diciembre de dos mil veintiuno, prueba a la cual se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo siguiente:

Si bien, ambos atestes manifestaron conocer a los ahora litigantes, sin embargo, existen diversas inconsistencias en sus declaraciones que les restan valor a las mismas; por un lado, el ateste de nombre \*\*\*\*\* adujo saber del contrato base de la acción porque estuvo presente con la actora cuando se celebró el mismo; empero, fue omiso en señalar circunstancias de tiempo y modo, además de que su dicho no se corrobora con alguna otra prueba, por el contrario, se desvirtúa con lo manifestado por el

diverso ateste quien indicó que llevó a la hoy actora a las oficinas de la constructora cuando celebró el basal y que únicamente iban él y la actora.

Por lo que hace al resto de las declaraciones vertidas por \*\*\*\*\* , también carecen de valor, pues afirma saber de la relación de los ahora litigantes porque la señora \*\*\*\*\* se lo dijo o se lo platicó, lo cual lo convierte en un testigo de oídas, además, indicó que acompañó a la ahora accionante cuando se celebró el contrato pero que él no entró, por lo que en este punto, no le constan los hechos de forma directa, sino por comentarios que en su momento le hizo la señora \*\*\*\*\*.

Sirviendo de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

**"PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON.** Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos."

Por lo anterior, es que no se le otorga valor probatorio a dicha probanza.

**Documental Privada,** consistente en el contrato de fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve, el cual se hace constar la transacción celebrada entre la sociedad mercantil \*\*\*\*\* y la ahora actora que obra glosada a fojas ciento cuatro a ciento nueve de autos, que en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del el Estado tiene valor probatorio pleno al ser un documento proveniente de las partes y no haber sido objetado en juicio, aunado a que, en audiencia de fecha diez de febrero de dos mil veintidós, se tuvo a la parte demandada reconociendo el contenido y firma del mismo, del que se desprende que en la fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve la señora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en

carácter de compradora y \*\*\*\*\* como vendedora, celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en el lote de terreno número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*, de la calle \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* , de la ciudad de \*\*\*\*\* , el cual se entregó en esa misma fecha.

En la **cláusula segunda**, se estableció como pago la cantidad de doscientos noventa mil pesos cero centavos moneda nacional, cantidad que la parte compradora manifiesta que tiene entregada la cantidad con anterioridad al contrato en comento y que la vendedora reconoce haber recibido la cantidad satisfactoriamente, con antelación.

**Documental Pública**, consistente en el certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de \*\*\*\*\* , que obra glosada a foja doce a la quince de autos, términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le otorga valor probatorio pleno, por tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, pues el mismo cuenta con Firma Electrónica Avanzada, la cual, en términos del artículo 9º de la Ley para la Regulación de la Firma Electrónica Avanzada del Estado de San Luis Potosí, tiene el mismo efecto jurídico que los documentos firmados de manera autógrafa, con el cual acredita que el inmueble materia del presente juicio se encuentra inscrito ante dicha autoridad catastral a nombre de \*\*\*\*\* , quien tiene derecho absoluto al cien por ciento del mismo.

Sirve de apoyo la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VII.2o.C.238 C (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 82, Enero de 2021, Tomo II, página 1357, número de registro 2022644, que a la letra dice:

**PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS. LAS IMPRESIONES DE DOCUMENTOS OFICIALES CON FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA Y SELLO DIGITAL TIENEN ESE CARÁCTER (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).** Los documentos públicos son aquellos expedidos por funcionarios del Estado depositarios de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia. Dichos documentos revisten eficacia demostrativa plena sin necesidad de reconocimiento por quien se opone a ellos.

Al respecto, el artículo 261, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, señala que son documentos públicos: "Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes compete.". Por su parte, la Ley Número 563 de Firma Electrónica Avanzada para el Estado, en su artículo 3, fracción XV, establece que ésta produce los mismos efectos de la firma autógrafa y consiste en: los datos que en forma electrónica son vinculados o asociados a un mensaje de datos y que corresponden inequívocamente al firmante, con la finalidad de asegurar la integridad y autenticidad del mismo, de tal modo que la Firma Electrónica Avanzada se vincula directamente al firmante y a los datos a su disposición, lo cual permite detectar cualquier modificación que se haga a dicha información. A lo anterior, hay que destacar que el titular del Poder Ejecutivo del Estado, así como las diversas dependencias y entidades de la administración pública estatal están obligadas a hacer uso de tales medios de validación de documentos. En consecuencia, las impresiones de documentos oficiales con firma electrónica avanzada y sello digital tienen el carácter de una prueba documental pública, pues son expedidas por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia. Ello, pues los avances tecnológicos han logrado que mediante el uso de los sistemas de cómputo y el almacenamiento de información en el Internet, así como en las diversas redes institucionales de las dependencias gubernamentales, el registro de los datos inherentes a las personas sea más accesible y fácil de consultar, pues una vez capturada la información relacionada a una persona, los datos concernientes a ésta puedan visualizarse en las pantallas de los equipos de cómputo de forma directa accediendo mediante la red institucional que la dependencia a la que corresponda resguardar dicha información, o bien, reproducirse en discos ópticos y/o mediante impresión física."

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

V. Con base en lo anterior, se procede a analizar el primer elemento para la procedencia de la acción, es decir, la existencia del contrato de compraventa, para lo cual, reza el artículo 1673 del Código Civil del Estado que ***"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."***

Y los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos (artículo 1674 del Código Civil).

Así pues, el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y para su existencia requiere de dos elementos que son el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato.

Ahora bien, en primer término, con el contrato privado de compraventa que obra a fojas seis a la nueve de autos, quedó debidamente demostrado que en fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve, la actora \*\*\*\*\* , en su carácter de compradora y \*\*\*\*\* por conducto de su representante legal, en su carácter de vendedor, celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble identificado como lote de terreno número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*, de la calle \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* , de la ciudad de \*\*\*\*\* , con una superficie de doscientos metros cuadrados, con las mismas medidas y colindancias por la cantidad de doscientos noventa mil pesos cero centavos moneda nacional, cantidad que fue pagada con anterioridad a la firma del contrato base de la acción y que al momento de la celebración del basal la vendedora hizo entrega al comprador del predio objeto de la compraventa.

V. En mérito de lo antes expuesto, se declara que la parte actora \*\*\*\*\* , acreditó su acción, en tanto que la parte demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

En virtud de lo anterior, se condena a la demandada \*\*\*\*\* al otorgamiento y firma ante fedatario público de la compraventa celebrada en fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve respecto del inmueble al que se ha hecho referencia en líneas que anteceden.

Asimismo, en caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento exhorto dirigido al Juez de Primera Instancia con sede



en San Luis Potosí, para que éste a su vez ordene girar atento oficio al Instituto Catastral del Estado de San Luis Potosí, informándosele respecto a la presente sentencia.

Finalmente, atendiendo al principio de congruencia que rige las sentencias consagrado en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se hace especial condena de gastos y costas al no haber sido solicitado por la parte accionante el pago de dicho concepto, aunado a que la demandada no contestó la demanda, por lo que no realizó actuaciones que pudieran entorpecer el desarrollo del presente procedimiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

**Segundo.** Se declara que la parte actora \*\*\*\*\* , acreditó su acción, en tanto que la parte demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

**Tercero.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*

\*\* al otorgamiento y firma ante fedatario público de la compraventa celebrada en fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve respecto del inmueble al que se ha hecho referencia en líneas que anteceden.

**Cuarto.** En caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

**Quinto.** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento exhorto dirigido al Juez de Primera Instancia con sede en San Luis Potosí, para que éste a su vez ordene girar atento oficio al Instituto Catastral del Estado de San Luis Potosí, informándosele respecto a la presente sentencia.

**Sexto.** No se hace especial condena de gastos y costas.

**Séptimo.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

**OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así definitivamente lo sentenció y firma el **licenciado Honorio Herrera Robles**, Juez Primero de lo Civil del Estado, asistido del Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

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

**Lic. Adolfo González Giacinti**  
**Secretario de Acuerdos**

El **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha **veintiocho de febrero de dos mil veintidós**. Conste.

L'mjmg/viri

El(La) Licenciado(a) María José Muñoz González, 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 0683/2021 dictada en veinticinco de febrero del dos mil veintidós por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de diez 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.