

EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 108 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES SE HACE SABER A LAS PARTES QUE A PARTIR DEL VEINTIUNO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS, FUNGE COMO JUEZ DE ESTE JUZGADO LA LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA.- CONSTE.-

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **primero de marzo de dos mil veintidós.-**

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **1949/2018** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** la que se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece:

“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.

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

Y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- La suscrita Juez es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que es juez competente, el del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil; y en el caso que nos ocupa, la acción ejercitada es la de otorgamiento de contrato en escritura pública, lo que desde luego se trata de una acción personal y la demandada tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de este juzgador, además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, actualizándose así el

supuesto previsto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de ahí que surja la competencia para este juzgador.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción personal de otorgamiento de contrato en escritura pública, respecto a la cual el código adjetivo de la materia vigente de la entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A). Que por sentencia ejecutoriada se declare, que el contrato que celebramos entre el demandado y la suscrita, el 9 de julio del 2008, respecto del bien inmueble que forma parte de la parcela No. **, con una superficie de *****metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte colinda con el mismo Predio del que se desprende; Al Este colinda con el mismo propio predio del que se desprende; Al Sur colinda con la parcela No. **; y al Oeste colinda con calle sin nombre ahoy camino; del Ejido ***** , de esta Ciudad de Aguascalientes;*

B). Que por sentencia definitiva en su oportunidad se condene al demandado a que deberá firmar la escritura en mi favor, respecto del bien inmueble, que me vendió a fin de que en ella conste que soy la nueva propietaria;

C). Que se le condene en sentencia definitiva, que para el supuesto caso de que por alguna razón este imposibilitado para entregarme este bien inmueble, me entregue otro de las mismas características y medidas que el que le compre, pues es público y notorio que el es propietario en ese lugar de otros predios;

D). Que por sentencia definitiva se le condene al pago de Costas y Gastos que se causen con motivo de la tramitación del presente juicio.”.

Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado, basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

El demandado *** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- PRESCRIPCIÓN. 2.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA. 3.- FALSEDAD. 4.- SINE ACTIONE AGIS.-**

V.- Toda vez que de las excepciones opuestas, la de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA**, debe analizarse en primer orden, pues de resultar procedente impediría analizar la acción ejercitada acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden a la parte demandada conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda; excepción que esta autoridad declara **improcedente** en razón de que el demandado la hace consistir en que de todas las prestaciones contenidas en la demanda, contiene infracción al artículo 223 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, siendo que las prestaciones A) y C) no son redactadas en forma clara y precisas al no describir con toda precisión qué es lo que reclama o las declaraciones que pide que se hagan, lo cual lo deja en estado de indefensión para poder producir adecuadamente su contestación.-

Excepción que esta autoridad declara **improcedente**, pues contrario a como lo manifiesta el demandado en su escrito de contestación a la demanda, si bien en el inciso A) por cuanto a la descripción del inmueble solo se hace mención a que es la parcela número ***y se describe la superficie de la fracción adquirida, sin que se haya señalado en esa prestación a dónde pertenece esa parcela, sin embargo, el actor en su escrito inicial de demanda remite al contrato que exhibió como fundatorio de la acción y en el cual se puede observar a dónde pertenece esa parcela y que lo es al Ejido *****, documento del cual se le corrió traslado al demandado al momento de emplazarlo, lo que le permitió tener conocimiento de la ubicación exacta del inmueble materia del mismo; y si bien en el inciso C) del capítulo de prestaciones la actora no señaló de qué lugar es propietario el demandado para que en caso de que no se le pueda entregar el bien

inmueble materia de la compraventa, se le dé otro de características similares, sin embargo, del contrato basal anexado a la demanda, sí se desprende que del lugar del que afirma la actora es propietario su contraria, pues afirma que “es propietario en ese lugar de otros predios”, por lo que si la escrituración que reclama en este juicio es respecto de una fracción de terreno de una parcela que está en el Ejido ***** , lo cual claramente se estableció en el contrato exhibido como base de la acción y del cual se le corrió traslado al momento del emplazamiento, es claro, que el lugar que la actora donde refiere que el demandado tiene otros predios de su propiedad, es en el Ejido ***** , por lo tanto, la forma en cómo se encuentran redactadas las prestaciones en comento, no le impidió dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, dando contestación a todos y cada uno de los puntos en que se basa, incluso afirmando que él no celebró el contrato basal y además opuso excepciones como se desprende de su escrito de contestación, de todo lo cual no se desprende que se le haya dejado en estado de indefensión y de ahí la improcedencia de la excepción que nos ocupa.-

VI.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones”**. En observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de la acción planteada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en audiencia de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que únicamente se acredita que el inmueble materia de este juicio formó parte de la Parcela ** del Ejido ***** , que conoce a los señores ***** quien es su esposa, aclarando que su segundo apellido es *****no ***** y que conoció a ***** quien fue comisariado ejidal del Ejido ***** , además de que se ha abstenido a acudir a notario para protocolizar la venta del lote de terreno a favor del actor, esto aún cuando haya agregado que lo fue porque no celebró el contrato de compraventa.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de compraventa celebrado de fecha nueve de julio de dos mil ocho, visible en la foja cinco de los autos, respecto de la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofertó la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ***** , quien en audiencia de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, una vez que le fue puesto a la vista el documento antes mencionado señaló que ninguna de las firmas que obran en el contrato es suya, que la firma que aparece por encima de la leyenda que dice “VENDEDOR” le da un parecido a la suya pero no lo es, que está falsificada y que el contenido del documento no lo reconocía; pese a lo anterior, a la documental que ahora se valora se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 343 de Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se trata de un documento que proviene de las partes, y si bien el demandado afirmó que no suscribió ese documento, que por tanto, él no le vendió el inmueble a la parte actora, sin embargo, dicho documento no se encuentra desvirtuado con elemento de prueba alguno que fuera aportado a la causa, pues al efecto el demandado tenía la carga de la prueba para demostrar que la firma que obra en el basal y que se atribuye a su parte, no es suya, y pese a ello, no aportó elemento de convicción alguno para demostrar lo anterior, ello conforme a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado que impone al demandado acreditar los hechos en que funda sus excepciones y además, atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia:

“DOCUMENTOS PRIVADOS, OBJECCIÓN A LOS. Si a través de la objeción se trata de invalidar la fuerza probatoria de un documento, es necesario **señalar la causa** en que se apoya y **demostrarla**, para de este modo hacerlo ineficaz para sus fines; pues, la simple manifestación de que se objete un documento privado es insuficiente en absoluto para restarle el valor probatorio que pueda corresponderle.” *Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 201598, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/8, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Agosto de 1996, página 423, Tipo: Jurisprudencia.*

Consecuentemente, al tener valor probatorio como ha quedado ya asentado, la misma se acredita que el día nueve de julio de dos mil ocho, las partes de este juicio celebraron contrato de

compraventa respecto del terreno ubicado en Ejido ***** en la Parcela #** con diecisiete punto cincuenta metros de ancho por treinta y cinco metros de largo, con las medidas y colindancias que en éste se observan la ***** como compradora y el demandado ***** como vendedor, respecto de un terreno propiedad de éste ubicado en Ejido *****, en la Parcela #**, con 17.50 metros de ancho por 35 metros de largo con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: colinda con el mismo predio del que se desprende; AL ESTE colinda con el mismo propio predio del que se desprende; AL SUR colinda con la parcela No. **; y AL OESTE, colinda con calle sin nombre hoy camino del Ejido *****, de esta Ciudad de Aguascalientes, fijándose como precio de la compraventa la de SESENTA Y CINCO MIL PESOS, quedando cubierto a la firma del contrato.-

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo del **REGISTRO NACIONAL AGRARIO EN AGUASCALIENTES**, mismo que fue rendido y agregado a foja cuarenta de los autos, el que tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se demuestra que en el periodo del año dos mil siete a dos mil diez, ***** tenía el cargo de Presidente de la Mesa Directiva del Ejido ***** y del Consejo de Vigilancia, el demandado ***** tenía el cargo de Secretario; asimismo se demuestra que la parcela número **, Zona**, Polígono **** que forma parte del mencionado Ejido, actualmente se encuentra en Dominio Pleno y si bien indicó que lo era a favor de ***** , como se verá con las pruebas aportadas a la causa, el mismo se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor del demandado ***** .-

TESTIMONIAL desahogada en audiencia de fecha catorce de septiembre de dos mil veinte, solo con el dicho de ***** y ***** , pues a la testigo ***** , se le eximió de su obligación de declarar al ser cónyuge del demandado ello en términos del artículo 242 tercer párrafo del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, según se desprende del auto del día diecisiete de enero de dos mil veinte, visible a foja ochenta y tres de autos; prueba a la que no se le concede valor probatorio alguno en términos del artículo 349 del Código Adjetivo antes invocado, pues si bien ambas testigos coinciden en señalar la

celebración del contrato basal, éstas refieren que lo saben por comentarios de las partes, por ende, estos hechos no les constan por sí mismas; por otra parte, si bien la testigo ***** refirió que quien tiene la posesión del inmueble materia del juicio es el demandado, sin embargo, la diversa testigo ***** , indicó que no sabe quién está en posesión del mismo, por tanto, el dicho de las testigos no se robustece entre sí y como consecuencia, tampoco robustece lo afirmado por la actora en su escrito inicial de demanda.-

Las pruebas admitidas a la parte demandada, se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en audiencia de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, a la que se le concede valor probatorio pleno conforme al artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que la actora reconoce que al momento en que el demandado le vendió el inmueble materia de este juicio, aquél no era propietario del inmueble en cuestión, sin embargo, aclaró que de ello no tenía conocimiento al momento de la compra, además reconoció que no ha requerido al demandado por la escrituración. Pese a lo anterior, la prueba en comento no beneficia a su oferente, pues como se verá más adelante, quedó acreditado que a la fecha, el inmueble materia de este juicio ya es propiedad del demandado y que por ende, se encuentra en posibilidad de escriturar a la actora, además de que la falta de requerimiento al demandado por la escrituración no es impedimento para la procedencia de la acción, pues al tratarse de una obligación de hacer, la actora puede exigirlo en cualquier momento y ya ha transcurrido el tiempo suficiente para su otorgamiento.-

DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME, a cargo del INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES y de la DIRECCIÓN DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO, rendidos y agregados a fojas cincuenta y cincuenta y uno de los autos, los que si bien tienen pleno valor probatorio conforme a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al provenir de servidor público en ejercicio de sus funciones, sin embargo, no aportan elemento alguno determinante al juicio que nos ocupa, pues el primero mencionó que no se encontró la Parcela ***con superficie de seiscientos doce punto cincuenta metros cuadrados y el segundo manifestó que necesitaba más información

sobre el inmueble del cual se desprende la superficie de seiscientos doce punto cincuenta metros cuadrados; por ende, esta autoridad observa que desde el ofrecimiento de la prueba la parte demandada refirió como objeto del informe la parcela número*** con una superficie de seiscientos doce punto cincuenta metros cuadrados, siendo que la parte actora desde su demanda fue clara en señalar que adquirió una fracción de terreno de la parcela número*** del Ejido Agostaderito y que esa superficie es de seiscientos doce punto cincuenta metros cuadrados, mas no indicó que ésta fuera la superficie total de dicha parcela, por ende, las pruebas que nos ocupan no arroja elemento alguno para este juicio.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables la parte actora, por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, más aún que a foja ciento dieciséis de autos, se agregó el resultado de búsqueda que se hizo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, donde una vez realizada la búsqueda del inmueble ubicado en la Parcela **, Ejido ***** de esta Ciudad, se encontró el antecedente registral el inscrito con el folio real ****, registro ***, del libro ****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, inscrito a nombre de *****, éste en relación a la parcela antes indicada, documento que tiene pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable a la parte accionante, sobre todo la humana en el sentido de que no fue desvirtuada la celebración del contrato de compraventa base de la acción celebrado entre las partes, pues al no haberse objetado en términos legales el contrato de compraventa exhibido como base de la acción hace prueba plena de los hechos que del mismo se desprenden, de lo cual concluye la existencia del contrato ya mencionado.-

Por otra parte, perjudica al demandado la presunción legal que deriva del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al imponer la carga a la parte demandada de acreditar sus excepciones, por ende, correspondía al demandado la carga de la

prueba para demostrar que es falsa la firma que obra en el contrato basal y que se atribuye a su parte; asimismo, perjudica al demandado la presunción legal que se deriva del criterio de jurisprudencia bajo el número de registro 201858 con el rubro “**ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA**” que será transcrito más adelante, en donde se establece que el ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible; prueba a la cual se le concede pleno valor conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que la parte demandada se le admitió la prueba TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y ***** , la cual no fue desahogada al haberse desistido de ella su oferente, según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte.-

VII.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la actora, ha lugar a determinar que esta última ha acreditado los elementos constitutivos de su acción y el demandado no demostró sus excepciones en razón a lo siguiente:

La excepción de OSCURIDAD DE LA DEMANDA ya fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

Por lo que toca a la excepción de **PRESCRIPCIÓN** , sustentada en que el tiempo que tuvo la parte actora para exigir determinado derecho ante los tribunales, ya se encuentra extinto al no haber hecho uso de ellos durante el plazo señalado por el artículo 1171 del Código Civil vigente del Estado, es decir, el término de diez años, pues el supuesto contrato tiene como fecha el nueve de julio de dos mil ocho, siendo evidente que ha transcurrido en exceso el término que prevé el artículo antes indicado; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, pues si bien el artículo 1171 del Código Civil vigente del Estado contempla: “*Fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.*”; sin embargo, debe tomarse en consideración que la acción ejercitada es la pro forma u otorgamiento de escritura, misma que es imprescriptible, pues

el otorgamiento y firma de escritura es accesorio al derecho principal que es el de propiedad, mismo que, a diferencia de otros derechos reales, éste no se pierde por el no uso o por la falta de ejercicio, pues es un derecho potestativo que puede hacerse valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad, teniendo apoyo lo antes determinado en el siguiente criterio:

“ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. *El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”*
Registro digital: 201858, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.6o.C.63 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de 1996, página 366, Tipo: Aislada.-

Por lo que toca a la excepción de **FALSEDAD** que el demandado señala consiste en que además de ser imprecisos los hechos de la demanda, éstos son falsos ya que la actora omite narrar con veracidad los hechos de su demanda,; excepción que esta juzgadora la declara **improcedente**, pues con las pruebas que fueron aportadas al juicio no quedó acreditado que sea falsa la firma que obra en el contrato de compraventa exhibido por la parte actora como base de su acción y que es atribuida al demandado, pues para tal efecto, este último tenía la carga de la prueba para demostrar su afirmación en tal sentido, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que en el caso se haya aportado a la causa la prueba idónea para demostrarlo que lo sería la prueba pericial y además las demás pruebas desahogadas en el juicio no probaron la falsedad afirmada por el demandado, todo lo cual hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

Por otra parte, del escrito de contestación de demanda, se desprende excepción en el sentido de que el demandado no era ni es propietario del inmueble que fue materia de la compraventa base de la acción; analizada que es la misma por parte de esta autoridad, si bien con la confesional a cargo de la hoy actora se demostró que al momento de la compraventa del inmueble, el demandado no era propietario del mismo por así haberlo reconocido la hoy actora, señalando además esta última que cuando se hizo el contrato no tenía conocimiento de lo anterior y si bien del informe rendido por el REGISTRO NACIONAL AGRARIO EN AGUASCALIENTES, se demostró que en los registros del mismo la parcela número **, Zona**, Polígono *** que forma parte del mencionado Ejido, actualmente se encuentra en Dominio Pleno, aún cuando se haya indicado que lo es a favor de *****, sin embargo, con el resultado de búsqueda que se hizo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, visible a foja ciento dieciséis de autos, se probó fehacientemente que a la fecha, el demandado sí tiene en propiedad el inmueble materia del juicio, pues se asentó que una vez realizada la búsqueda del inmueble ubicado en la Parcela **, Ejido ***** de esta Ciudad, se encontró el antecedente registral el inscrito con el folio real *****, registro ***, del libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, inscrito a nombre de *****, éste en relación a la parcela antes indicada.-

Por lo tanto, el demandado se encuentra en posibilidad material y jurídica de otorgar en escritura pública el contrato basal, ya que aún cuando el artículo 2141 del mismo ordenamiento legal señale que la venta de cosa ajena es nula, también debe tomarse en consideración que el artículo 2142 del mismo ordenamiento legal contempla que el contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de cosa vendida; por lo tanto, al haberse demostrado que se encuentra registrado a nombre del demandado el inmueble del que se desprende el que la actora pretende se le escriture, es por ello que la venta realizada con la actora por el demandado quedó revalidado y le obliga a su cumplimiento.-

Asimismo, en su escrito de contestación de demanda, el demandado sostiene que su contraria no le requirió por la escrituración

del inmueble, por lo que no puede ejercitar acción en su contra; argumento de defensa que se declara **improcedente**, pues si bien la actora reconoció que no requirió al demandado por la escrituración del inmueble, sin embargo, el artículo 1951 del Código Civil vigente del Estado, establece:” *Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.*”, y si en el caso el otorgamiento de escritura del inmueble es una obligación de hacer, el actor puede exigirlo en cualquier momento, siempre y cuando haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación, lo que esta autoridad considera que ya ha transcurrido en demasía pues el contrato de compraventa fue celebrado el nueve de julio de dos mil ocho y la demanda fue presentada el seis de diciembre de dos mil dieciocho, es decir, transcurrieron más de nueve años entre las citadas fechas, además, conforme al artículo 226 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el emplazamiento surte los consecuencias de interpelación judicial, por ende, la falta de requerimiento de la actora no es elemento para hacer improcedente la acción ejercitada.-

Por último, en cuanto a la que el demandado denomina como excepción de **SINE ACTIONE AGIS**, sustentada en que se revierte la carga de la prueba al actor de todo lo que ha manifestado en su escrito inicial, la cual resulta **inatendible** pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruir esta y en el caso, sus argumentos que no constituyen una excepción que tienda a destruir la acción, sino solo comprende el arrojar la carga de la prueba a la parte actora.-

En cambio, la actora ***** demostró de manera fehaciente: **A).**- Que el día nueve de julio de dos mil ocho, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, el demandado ***** en su carácter de vendedor y la actora ***** en su carácter de compradora, respecto de una fracción de terreno de la Parcela **, de diecisiete punto cincuenta

metros de ancho por treinta y cinco metros de largo, con superficie de SEISCIENTOS DOCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS con las siguientes colindancias: AL NORTE: con el mismo predio del que se desprende; AL ESTE, con el mismo predio que se desprende; AL SUR, con la parcela número **; y, AL OESTE con calle sin nombre, hoy camino del Ejido ***** de esta Ciudad, y además, quedó plenamente acreditado que la compradora pagó totalmente el precio convenido, pues así se desprende del propio documento basal, pues en éste se asentó que el precio fijado fue por la cantidad de SESENTA Y CINCO MIL PESOS y además que la misma quedó cubierta a la firma del contrato, por tanto, al cumplirse con lo anterior se perfeccionó un contrato de compraventa al quedar acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado, pues al transferirse la propiedad y fijarse un precio, existe compraventa y es perfecta y obligatoria para las partes, dado que se precisó el objeto de la misma y su precio, según lo que establece el artículo 2120 del Código señalado, por otra parte, al ser el objeto de la compraventa un inmueble, debe otorgarse en escritura pública, según lo que establece el artículo 2188 del citado ordenamiento legal.-

B).- Que el demandado no ha otorgado en escritura pública el contrato de compraventa referido en el inciso anterior, pese a que le fue pagado totalmente su precio.-

En consecuencia de lo expuesto y atendiendo a lo que establece el artículo 1716 del Código sustantivo de la materia, dado que se ha acreditado de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar el contrato indicado en el inciso A) del apartado anterior, el cual resulta ser válido y además se ha pagado totalmente el precio de la compraventa, **se condena a ***** a otorgar en escritura pública dicho contrato**, lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgado lo hará en su rebeldía de acuerdo a lo que establece la fracción III del artículo 416 del Código Procesal Civil vigente de la entidad.-

No puede hacerse pronunciamiento respecto de la prestación marcada con el inciso C) del capítulo de prestaciones de la demanda, relativo a que para el supuesto caso de que por alguna

razón esté imposibilitado para entregarle el bien inmueble materia del juicio, se le entregue otro de las mismas características y medidas que el que le compró; pues además de que la parte actora no reclamó la entrega del inmueble objeto de la compraventa materia de este juicio tampoco aportó prueba alguna para acreditar la imposibilidad de su entrega por parte del demandado, y en todo caso debe tomarse en cuenta lo previsto por el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, el dispone:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible.”

Por lo que, al no haber reclamado la actora la entrega del inmueble materia de la compraventa y mucho menos acreditó que exista imposibilidad del demandado para su entrega, para en este caso, poder exigir del mismo que le de otro de las mismas características y medidas del que fue objeto de la compraventa materia de este juicio, es por ello que *en juicio diverso al presente*, podría optar la actora por exigir la entrega del inmueble que compró con el correspondiente resarcimiento de daños y perjuicios y en el caso de que esto resulte imposible, podría optar por la resolución del mismo.-

Se condena al demandado al pago de gastos y costas a favor de la parte actora que se originen con la tramitación del presente juicio de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigentes de la entidad, al señalar el precepto legal indicado en primer término que los gastos judiciales serán a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación y esto es aplicable al demandado en comento, quien estaba obligado a otorgar en escritura pública el contrato basal y entregar el inmueble materia de la compraventa, por otra parte, el precepto que se señala en segundo orden establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, siendo que el citado demandado resultó perdedor al haberse acogido a las pretensiones de la parte actora y de ahí el que se le condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

Asimismo, **una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente al Director del Instituto Catastral en el Estado**, en observancia a lo dispuesto por el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone como obligación de la autoridad judicial el darle aviso de las resoluciones que causen ejecutoria y en las que se traslade o adquiera el dominio de un bien inmueble.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678 y demás aplicables del Código Civil vigente del Estado; 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 137, 139, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía única civil y en ella la actora probó su acción ejercitada y el demandado no acreditó sus excepciones.-

TERCERO.- Se condena a ***** a otorgar en escritura pública dicho contrato, lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgado lo hará en su rebeldía.-

CUARTO.- No puede hacerse pronunciamiento respecto a la prestación marcada con el inciso C) del capítulo de prestaciones de la demanda, por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

QUINTO.- Se condena al demandado al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor de la actora, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- Una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente al Director del Instituto Catastral en el Estado, para los efectos indicados en esta resolución.-

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 del Estado de Aguascalientes.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman la C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

La **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, hace constar que la resolución que antecede se publica en listas de acuerdos y estrados del Juzgado en términos de los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado con fecha **dos de marzo de dos mil veintidós**.- Conste.-

L'ECGH*

La Licenciada Erika Cecilia Gutiérrez Hernández, Secretaria 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 1949/2018 dictada en uno de marzo del dos mil veintidós por la Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de diez fojas útiles, las cuales nueve fojas fueron utilizadas por ambos lados y una por un solo lado. 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