



SENTENCIA DEFINITIVA

Calvillo, Aguascalientes, a **ocho de marzo del año dos mil veintidós.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0835/2021**, relativo al juicio que en la vía **UNICA CIVIL (Acción Proforma)** promueve ***** en contra de ***** **albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de *******, siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes:

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

I.- Esta Autoridad es competente para conocer de éste negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142, en su fracción III, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva del contrato de compra-venta de un inmueble ubicado en la jurisdicción y por ende competencia de ésta Autoridad, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- Lo manifestado por la actora en el juicio se tiene por reproducido en este acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir de lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en ésta resolución, de acuerdo a lo que para ello es dispuesto en el artículo 83 del Código Procesal Civil del Estado, sin embargo, es pertinente señalar que la actora reclamó el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"a). Por el cumplimiento del contrato de compra venta de fecha 12 de febrero de 1986, celebrado el suscrito en mi calidad de parte compradora, y por otra parte el señor ***** , en su calidad de parte vendedora, respecto del bien inmueble que adelante se detallará, tal y como consta en el contrato de compraventa que anexo a la presente demanda como documento principal y fundatorio, base de la acción que se intenta.

b). Como consecuencia de lo anterior por la declaración judicial del otorgamiento y firma de la escritura pública ante Notario Público por parte del representante de la sucesión demandada, respecto de un solar del predio rústico denominado "*****"

ubicado en la comunidad de ***** perteneciente a este Municipio de Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de 463 m2 cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, mide 39.00 metros colindando con el señor *****.

AL SUR, mide 36.00 metros y colindando con calle que es de su ubicación.

AL ORIENTE, mide 12.70 metros y colinda con el señor *****.

AL PONIENTE, mide 12.35 metros y colinda con los hermanos *****.

c). El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación de este juicio.”

La parte demandada ***** albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***** fue emplazada a juicio según se desprende de la cédula de notificación que es visible a foja catorce de los autos, quien dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, allanándose a las prestaciones que le fueron reclamadas según escrito que es visible a fojas quince de los autos, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial mediante comparecencia de fecha veintidós de febrero del año dos mil veintidós.

RESULTANDOS:

I. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles establece 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 estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

II. La suscrita Jueza es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo dispuesto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles que dispone:

“...Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable”



En la especie, las partes se sometieron tácitamente, el demandante por haber ocurrido entablando su demanda y el demandado, al allanarse, actualizándose con ello el supuesto previsto por el diverso numeral 139 fracciones I y II del mismo cuerpo de leyes.

III. La Vía Única Civil resulta procedente toda vez que en el presente juicio se ejercita una Acción Proforma, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título décimo primero del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

IV. Procediendo al análisis de la Acción Personal de Otorgamiento de Título Legal ejercitada por la actora, la suscrita estima que la misma quedó debidamente acreditada en la causa, como a continuación se verá:

El artículo 1716 del Código Civil vigente para el Estado establece:

“Cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que este 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 de al contrato la forma legal”.

Por su parte el diverso numeral 2188 del mismo cuerpo de leyes establece:

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

De la interpretación a los preceptos legales antes invocados, se advierte que para que resulte procedente la acción intentada es requisito indispensable que se acredite fehacientemente la voluntad de las partes para la celebración del contrato o acto jurídico cuyo cumplimiento se demanda y el pago del precio de la operación.

Por contrato de compraventa se entiende, que es aquel por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio, tal como lo establece el artículo 2119 del Código Civil en vigor que a la letra dice:

“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”.

El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción.

El criterio anterior se sustenta en la Jurisprudencia emitida bajo el número de Registro 206663, Localización: Octava Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 72, Diciembre de 1993 Página: 41, Tesis: 3a./J. 33/93, Materia(s): Civil que a la letra dice:

“ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR. El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción. Contradicción de tesis 25/93. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito y Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 18 de octubre de 1993. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Trinidad Lanz Cárdenas. Secretario: Arturo García Torres. Tesis Jurisprudencial 33/93. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y tres, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros, Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Miguel Montes García.”

Dentro del sumario obra la Confesional Expresa efectuada por la parte demandada *****en su carácter de albacea de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE***** al momento de dar respuesta al escrito de demanda, probanza que adquiere valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto, por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, por medio de la cual se tiene por acreditado que



conforme con la demanda entablada en su contra, así como con las prestaciones que le fueron reclamadas.

El criterio anterior se sustenta en la tesis de jurisprudencia emitida bajo el Número de Registro: 196,523, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VII, Abril de 1998, Tesis: I.1o.T. J/34, Página: 669 que a la letra señala:

“PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA. Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín. Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto. Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres. Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza. Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.”

Del medio de convicción de referencia se tiene también por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado el doce de febrero de mil novecientos ochenta y seis por medio del cual su señor padre ***** , le vendió a ***** el solar del predio rústico denominado “*****” ubicado en la comunidad de ***** perteneciente a este Municipio de Calvillo, Aguascalientes, con superficie de 463 cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados, en la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.), razón por la cual se considera que le asiste derecho al actor ***** , para pedir que se formalice el acto jurídico celebrado en términos del artículo 2188 del Código Civil, siendo por ello procedente la acción ejercitada.

Al respecto cobra aplicación la Tesis Jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación visible en el

apéndice 1917-1985, cuarta parte, Tercera Sala, página 233 que a la letra dice:

“**COMPRAVENTA.** Este contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces se obliga a los contratantes aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho.- La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas solo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa y comprobar que la ha satisfecho debidamente.”

V. Procedió la vía ÚNICA CIVIL y en ella el actor ***** acreditó su acción de otorgamiento de escritura, mientras que la parte demandada ***** en su carácter de albacea de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** , se allanó a la demanda en términos de lo dispuesto por el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Se declara que ***** ha dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Compraventa celebrado con ***** . En merito de lo antes expuesto se considera que la parte actora acreditó haber pagado la totalidad del precio convenido, por lo que tiene derecho para demandar el cumplimiento del contrato.

El criterio anterior tiene sustento en la tesis de jurisprudencia emitida con el número de Registro 191273, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, Septiembre de 2000, Página: 598, Tesis: III.2o.C. J/8, Materia(s): Civil que a la letra dice:

“**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. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval. Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez. Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba. Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno. az Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno. nero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez. Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba. Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno. Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez. Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba. Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.”

Al haber procedido la acción ejercitada se condena a la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** , por conducto de su albacea ***** , al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre ***** en su carácter de vendedor y ***** en su carácter de comprador, el día doce de febrero de mil novecientos ochenta y seis, al otorgamiento de la escritura pública relativa a dicho contrato respecto del solar del predio rústico denominado “*****” ubicado en la comunidad de ***** , Calvillo, Aguascalientes, con una extensión superficial de 463 metros cuadrados y con las medidas y colindancias siguientes: NORTE.- Mide 39 metros y colinda con el señor *****. SUR.- Mide 36 metros y colinda con calle. ORIENTE.- Mide 12.70 metros y colinda con el señor *****. PONIENTE.- Mide 12.35 metros y colinda con los hermanos *****; siendo el precio pactado de la operación la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.).

Si bien es cierto el artículo 1989 del Código Civil del Estado, autoriza el pago de los gastos judiciales a cargo de la parte que faltare al cumplimiento de una obligación, siendo en la especie la parte demandada ***** albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***** , sin embargo no se hace condenación especial en el pago de gastos y costas toda vez que las partes limitaron su actuación a lo estrictamente

indispensable para hacer posible la definitiva, puesto que la parte demandada se allanó a la demanda, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 129 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 1715, 1716, 2119, 2120, 2187, 2188 demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1,2, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128, 129, 223 al 233, 353 al 372 demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. La suscrita Jueza es competente para conocer de la presente controversia.

SEGUNDO. Procedió la vía **ÚNICA CIVIL** y en ella el actor ***** acreditó su acción de otorgamiento de escritura, mientras que la parte demandada ***** **en su carácter de albacea de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, dio contestación a la demanda, allanándose a la misma.

TERCERO. Se declara que el actor ***** ha dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de compraventa celebrado con *****.

CUARTO. Se condena a la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, por **conducto de su albacea ******* a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa celebrado por las partes, respecto del inmueble que se describe en el cuerpo de la presente sentencia.

QUINTO. No se hace especial condenación en gastos y costas.

SEXTO. 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 Pública de Sentencias y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Lo proveyó y firma la **Licenciada LAURA ELENA DELGADO DE LUNA**, Jueza de Primera Instancia en Materia Mixta del Segundo Partido Judicial con sede en Calvillo, Aguascalientes, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdo **Licenciada ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ** que autoriza.- Doy fe.

L'LEDL/mgg*

Se publicó esta resolución en la lista de acuerdos que se coloca en los Estrados del Juzgado con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en fecha **nueve de marzo del año dos mil veintidós**. Conste.

El(La) Licenciado(a) ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ, 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 0835/2021 dictada en ocho de marzo del dos mil veintidós por el Juez Mixto de 1a. Instancia del Municipio de Calvillo 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.