

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****

VISTOS, para resolver los autos del expediente **0689/2021** , 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.

Cuando 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, 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.- La actora ***** demanda a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"A).- Para que mediante sentencia judicial firme que se dicte en éste juicio, se condene al demandado al otorgamiento ante el fedatario público (notario público) de la la escritura pública que eleve a ese rango en favor de la suscrita el contrato privado de compraventa de fecha veintisiete de marzo de dos mil siete, que celebramos la suscrita en mi carácter de compradora y el señor *****en su carácter de vendedor, en relación con el siguiente bien inmueble:*

B).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene al demandado a pagar las cantidades que resulten en su cargo, por concepto de impuestos o derechos, conforme a las leyes fiscales, con motivo de la compraventa que celebró con la suscrita, en relación con el bien inmueble materia del contrato base de la acción, cuya formalidad ahora busco.

C).- Para que mediante sentencia judicial firme, se ordene al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, realizada el traslado de dominio que resulte necesario para que el fedatario público que tire la escritura pública que eleve a ese rango el contrato privado de compraventa base de la acción, pueda operar sin ningún problema jurídico, la inscripción de la escritura pública que ha de elaborarse.

D).- Para que mediante sentencia firme, se ordene al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado la inscripción de la escritura pública que eleve a ese rango, el contrato privado de compraventa base de la acción.

E).- para que mediante sentencia judicial firme, se condene al demandado a pagar al suscrito los gastos y costas que tenga que erogar con motivo de la tramitación de éste juico, cuenta habida que me veo obligado a incoar la presente demanda en su contra.”

V.- Por su parte, el demandado ***** , no dio contestación a la demanda entablada en su contra, según consta en auto de siete de enero de dos mil veintidós, mismo que obra a foja veintinueve de autos, pese a que fue debidamente emplazado, según consta a foja de la veintidós a la veintiséis de los autos.

VI.- Los hechos expuestos por la parte actora, 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, la actora ***** , demanda la formalización del contrato privado de compraventa de un inmueble, es decir, que se protocolice en escritura pública la venta del inmueble que celebró con el demandado (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 improbad 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:

Documental privada, consistente en el contrato de compraventa que obra a fojas de la nueve a la once de los autos, al cual se le concede valor probatorio conforme el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien, se trata de un documento privado, no fue objetado por la parte demandada pues no contestó la demanda.

De la prueba que antecede se desprende, que en fecha veintisiete de marzo de dos mil siete, se celebró contrato de compraventa, respecto del lote de servicios y pie de casa, ubicado en *****

** incluyendo la construcción que éste contiene, inmueble que cuenta con una superficie global de noventa metros cuadrados; se estableció que el precio objeto de esta operación lo es la cantidad de ciento sesenta mil pesos, cantidad que fue cubierta por la parte compradora a través de su gestor oficioso a la parte vendedora, precisamente a la firma del contrato, en efectivo y en forma directa, por lo que la parte vendedora no se reservó ninguna acción legal que pudiera resultar de la no entrega del precio convenido.

Las partes pactaron, que la vendedora se obliga a entregar a la parte compradora a través de su gestor oficioso a más tardar el día primero de abril del año en curso en el domicilio de la parte compradora la posesión real y material del inmueble objeto de la operación.

Las partes convinieron, que para el caso de que no se cumpla con la entrega de la posesión del inmueble en la fecha y lugar convenidos, la parte compradora podrá ejercer la acción legal correspondiente para obtener la entrega material del inmueble.

Se acordó, que en el caso de que cualquiera de las partes incumpla con las obligaciones derivadas a su cargo, podrá exigirse la resolución de dicho acto jurídico.

Pactaron, que son conformes con que el contrato se eleve a escritura pública tan luego lo solicite la parte compradora, por sí o a través de su gestor oficioso, la que será elaborada ante la fe del notario público que elija la parte compradora.

Se acordó, que los gastos de escrituración correrán por cuenta de la parte compradora.

También, ofreció la prueba **confesional y ratificación de contenido y firma**, a cargo del demandado, pero en nada le beneficia, dado que en audiencia de esta fecha se declaró desierta, por causas imputables a su parte.

Ofreció, las pruebas **Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, las cuales en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil del Estado, gozan de valor probatorio a favor de su oferente, ello toda vez que de las constancias se desprende que entre las partes se celebró un contrato de compraventa respecto del inmueble objeto del presente negocio, además de que el precio pactado para dicha operación fue cubierto sin que se haya realizado la escrituración correspondiente.

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”.

A mayor abundamiento, como la parte demandada no produjo contestación a la demanda, ello implica tener por admitidos los hechos afirmados por la parte actora conforme al artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo, la tesis consultable en el Registro digital: 2015342, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: (I Región)8o.1 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV, página 2430, Tipo: Aislada, que es del tenor siguiente:

“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

VIII. En ese tenor, se declara que procedió la vía única Civil y en ella la actora ***** *acreditó su acción, en tanto que el demandado ***** , no dio contestación a la demanda.

En consecuencia, se tiene acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre la actora ***** *con el demandado ***** en fecha **veintisiete de marzo de dos mil siete**, que tuvo como origen un acto traslativo de dominio respecto del inmueble.

Por ende, se condena al demandado ***** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de ***** , tocante al i *****

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.

Sin que sea procedente ordenar al demandado al pago y cumplimiento de la prestación del inciso B, toda vez que, si bien es cierto, conforme el artículo 2134 del Código Civil del Estado, los contratantes pagarán por mitad los gastos

de escritura y registro, salvo convienen contrario; en especie, en la cláusula sexta del contrato, las partes acordaron que los gastos de escrituración correrán por cuenta de la parte compradora.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor de la actora, lo que se regulará en ejecución de sentencia.

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

Primero. Se declara procedente la vía única civil.

Segundo. Se declara que la actora ***** , acreditó su acción, en tanto que el demandado ***** , no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

Tercero. Se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***** *y el demandado ***** ; por tanto, se establece que el actor acreditó su acción; en tanto que el demandado ***** , no contestó la demanda.

Cuarto. Se condena al demandado ***** , a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de ***** ,
tocante al
" *****

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. No procede ordenar al demandado ***** al pago y cumplimiento de la prestación del inciso B.

Séptimo. Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor del actor.

Octavo. 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 Aguascalientes.

Noveno. Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Primero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretario de Acuerdos Licenciado Adolfo González Giacinti, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Primero Civil

Lic. Adolfo González Giacinti
Secretario de Acuerdos

El Secretario de Acuerdos Licenciado Adolfo González Giacinti, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ***** . Conste. L'HHR/LGLV.

El(La) Licenciado(a) Adolfo González Giacinti, 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 0689/2021 dictada en nueve de marzo del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de nueve 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.