



S E N T E N C I A

Jesús María, Aguascalientes, *****

*****.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número ***** que en la vía **UNICA CIVIL (CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA)** promueve ***** en contra de ***** y, siendo el estado de dictar sentencia definitiva, se pronuncia la misma al tenor de los siguientes:

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

I.- Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos civiles en vigor para el Estado que:

"Las sentencia **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."

II.- El suscrito Juez es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo dispuesto por el artículo 142 Fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, que literalmente señala:

"Es juez competente: ...IV.- El domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una **acción** sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil..."; y en la especie, se ejercita una **acción** Personal para el otorgamiento de escritura **pública** siendo que los demandados tienen su domicilio dentro de la **Jurisdicción** asignada a esta autoridad, por lo que resulta competente el suscrito Juez.

III.- La vía única civil es procedente, toda vez que la acción de otorgamiento de escritura pública no esta sujeta a procedimientos especiales previstos por el Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles, siendo por **exclusión** procedente la vía única civil.

IV.-

***** demanda de
*****, el cumplimiento de las
siguientes prestaciones:

"A) Para que mediante sentencia firme se declare la validez del contrato de promesa de venta celebrado entre los señores ***** en su calidad de promitente vendedor y por otra parte, el C. ***** en su carácter de promitente comprador, respecto sobre de *****

- ***Al norte mide 330.02 metros, en línea quebrada con calle sin nombre, solar 3, parcela 487, parcela 1429 y solar 9.
- **Al este mide 81.36 metros, con callejón.
- **Al sur mide 332.66 con parcela 491 y ;
- **Al oeste mide 74.47 metros, con Tanque El Chaveño.

B) Para que por sentencia firme se condene al cumplimiento forzosa del contrato de promesa de venta, y a su vez el C ***** haga entrega al promitente comprador, la posesión física, real, material y jurídica, libre de cualquier impuesto de la superficie prometida y comprada, que ***** ampara *****
***** como lo estipula la cláusula segunda del contrato de promesa de venta, motivo del presente juicio.

C) Para que por sentencia firme, se le condene para dar cumplimiento a la escritura definitiva ante Notario Público, sobre la fracción de parcela, objeto del presente contrato de promesa de

venta, por haber dado cumplimiento el promitente comprador a las cláusulas estipuladas al mismo.

D) Se condene al C. **J******* al pago de todos los gastos y costas que se originen con el presente juicio.

Basa sus pretensiones en los siguientes hechos:

1.-Que en fecha siete de octubre de dos mil diez, **J******* celebró contrato de promesa de venta con el C. **J******* en su carácter de promitente vendedor sobre **J*******. **J******* **J******* **J******* **J*******, con las medidas y colindancias señaladas en líneas que anteceden.

2.- Que el total del precio de la venta de todos y cada uno de los derechos de la fracción de parcela objeto del contrato, lo es de noventa mil pesos, que se pagarían de la siguiente forma: ochenta y tres mil pesos al momento de la firma del contrato; y siete mil pesos restantes, al momento de la escritura definitiva que se otorgue ante fedatario público, de acuerdo con la cláusula segunda del citado acuerdo de voluntades

3.- Que la ubicación de la fracción de (900) novecientos metros cuadrados se encuentra ubicada **J******* **J*******

***Al norte colinda con solar número 3 y calle sin nombre.

**Al este colinda con parcela 487 y con la parcela de la cual se desprende esta fracción de terreno.

**Al oeste colinda con la parcela de la cual se desprende esta fracción de terreno.

4.- Que el día

*****,

siendo

aproximadamente las veinte horas, compareció a su domicilio

***** pidiéndole que le pagara el

restante de los noventa mil pesos de la fracción de la parcela que le

había vendido, siendo esta la cantidad de siete mil pesos, en virtud de

que los necesitaba para completar el pago de la solicitud de dominio

pleno sobre su parcela, a lo que accedió el actor ante la insistencia

del demandado, diciéndole que esperara tres meses para ya firmar

ante Notario Público, lo que hasta la fecha no ha cumplido.

5.- Que en diversas ocasiones acudió el actor al domicilio

particular del demandado a efecto de que le hiciera entrega de la

posesión física, real, material y jurídica de la fracción comprada de la

parcela de su propiedad, sin tener éxito alguno, en virtud de que le

decía a sus familiares que le dijeran al actor que el demandado no se

encontraba en su domicilio, por lo que se ve en la imperiosa

necesidad de demandar en la vía que lo hace

V.- La parte demandada

***** dio contestación a la demanda

entablada en su contra, según se advierte del escrito visible a fojas

veintitrés a veintisiete de los autos, negando la procedencia de las

prestaciones que se le reclaman.

En los anteriores términos queda fijada la litis,

correspondiendo a la parte actora acreditar los extremos de su acción

y a la parte reo los de sus excepciones, en términos del artículo 235

del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

VI.- Resulta oportuno establecer en este punto si el contrato

celebrado entre las partes es un contrato de promesa de compraventa



o uno de compraventa, a fin de estar en aptitud de resolver lo conducente a las prestaciones reclamadas.

Así, se advierte del contrato exhibido como base de la acción, que las partes contratantes convinieron sobre el precio y la cosa objeto del contrato, de ahí que el mismo se trata de un contrato de compraventa, sirviendo de sustento a lo anterior la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación:

Quinta **Época**. Instancia: Tercera Sala. Fuente: **Semanario Judicial de la Federación. CXXV. Tesis: Página: 1620.**

"COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA. No es exacto que por especificarse en el documento base de la **acción** que la **operación** concertada se refiere a un contrato preliminar de compraventa celebrado en **términos** de lo dispuesto por los **artículos** 2243, 2244 y 2246 del **Código Civil**, **fijándose** un plazo de cuarenta y cinco **días** para otorgarse el contrato definitivo, por esa circunstancia se trate de una promesa de contrato de compraventa, es decir, **atendiéndose** al texto literal inserto en dicho documento, toda vez que la naturaleza **jurídica** de los contratos depende, no de la **designación** que le hayan dado las partes, que pudiera ser **errónea**, sino de los hechos y actos consentidos por los contratantes, en **relación** con las disposiciones legales vigentes y especialmente por lo dispuesto en el **artículo** 1851 del **Código Civil**; de tal suerte que si de la lectura de los antecedentes y clausulado del contrato base de la **acción**, se advierten hechos y actos consentidos por los colitigantes, que implican un concierto de voluntades tendentes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa sujeto a las modalidades impuestas a la misma, relativa al **término** y la **condición** a que se hace referencia en una **cláusula** de dicha **operación** y en cuyo texto se **estipuló** que el "promitente comprador", se compromete a pagar al

promitente vendedor el precio de \$1'700,000.00 (Un **millón** setecientos mil pesos 00/100 M. N.), de la siguiente forma: a) \$200,000.00 (Doscientos mil pesos 00/100 M. N.) a la firma de este contrato preliminar", **advirtiéndose, además,** en el propio contrato, una constancia manuscrita de que el "promitente vendedor" **recibió** del "promitente comprador" un cheque por \$200,000.00 y **además** el "promitente vendedor" **admitió** en la confesional a su cargo ser cierto que **recibió** la suma de doscientos mil pesos, a cuenta de dicho contrato, en ese orden de ideas, si los contratantes convinieron en la **celebración** de una promesa bilateral de compraventa, como **así se pactó** y tanto el promitente vendedor como el promitente comprador estuvieron de acuerdo en el objeto y precio del inmueble y **además** el promitente comprador dio cumplimiento a lo pactado en la **cláusula** transcrita de dicho contrato, resulta evidente que en el caso se **trató** de la **celebración** de un contrato de compraventa, no de un contrato preliminar de compraventa, al concurrir las dos promesas: de vender y comprar y determinarse el objeto y precio, existiendo **así,** como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la **realización** de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, surgiendo en esa forma en cualesquiera de los contratantes, la **acción** de exigir la **satisfacción** de las solemnidades relativas para que el contrato sea perfecto en su forma".

Séptima Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la **Federación.** 193-198 **Sexta Parte. Tesis: Página: 48.**

"COMPRAVENTA, CONTRATO INFORMAL DE. La Suprema Corte de Justicia ha establecido claramente la **distinción** entre los contratos de promesa de venta y de compraventa; y ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aun entregan ambos o **sólo** uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas

del contrato, se **está** en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compraventa”.

Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la **Federación**. 169-174 Cuarta Parte. **Tesis: Página: 241.”**

Bajo ese contexto, establece el Código Civil del Estado:

“ARTICULO 2119.- 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.”

La acción de otorgamiento de escritura en cumplimiento al contrato de compraventa celebrado por las partes resulta improcedente por lo siguiente:

El artículo 1716 del Código Civil vigente para el Estado de Aguascalientes señala:

“Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contraria; 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”.

A este respecto el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles dispone que:

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

De los preceptos anteriores se desprende que para la procedencia de la acción pro forma, se requieren acreditar dos elementos:

- a) Que conste de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar un acuerdo de voluntades; y
- b) que no se le haya dado forma legal al contrato.

En efecto, a fojas once a diecisiete de los autos, obra el contrato de compra venta de fecha siete de octubre de dos mil diez, celebrado entre ***** , en su carácter de "promitente vendedor" y ***** como "promitente comprador"; ahora bien, con relación a los contratos se establece en el Código Civil del Estado:

Artículo 1673.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1674.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere:

- I.- Consentimiento;
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

Así mismo la Ley Agraria vigente señala:

Artículo 14.- Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los derechos que el reglamento interno de cada ejido les otorgue sobre las **demás tierras ejidales, y lo demás que legalmente les correspondan.**

Artículo 21.- Son órganos de los ejidos:

- I.- La Asamblea;
- II.- El comisariado ejidal, y
- III.- El consejo de vigilancia.

Artículo 33.- Son facultades y obligaciones del comisariado:

- I. Representar al **núcleo de población** ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los **términos** que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general **para actos de administración y pleitos y cobranzas;**
- II. Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios;



III. Convocar a la asamblea en los **términos** de la ley, **así como cumplir los acuerdos que dicten las mismas;**

IV. Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, **así** como informar a **ésta** sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso **común** y el **estado en que éstas se encuentren;**

V. Las **demás** que **señalen** la ley y el reglamento interno del ejido.

Artículo 44.- Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

I. Tierras para el asentamiento humano;

II. Tierras de uso común; y

III. Tierras parceladas.

Artículo 64.- Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el **área** irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el **último párrafo** de este **artículo**. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras **será** nulo de pleno derecho.

Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la **Procuraduría Agraria**, **vigilarán** que en todo momento quede protegido el fondo legal del ejido.

A los solares de la zona de **urbanización** del ejido no **les es aplicable lo dispuesto en este artículo**.

El **núcleo de población** podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios **públicos**, con la **intervención** de la **Procuraduría Agraria**, la cual se **cerciorará** de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.

Artículo 68.- Los solares **serán** de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario **tendrá** derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando ello sea posible, la zona de **urbanización**. La **extensión** del solar se **determinará**

por la asamblea, con la **participación** del municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamientos y atendiendo a las **características**, usos y costumbres de cada **región**. La asamblea **hará** la **asignación** de solares a los ejidatarios, determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos. Esta **asignación** se **hará** en presencia de un representante de la **Procuraduría Agraria** y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional. El acta respectiva se **inscribirá** en dicho Registro y los certificados que **éste** expida de cada solar **constituirán** los **títulos** oficiales correspondientes. Una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes **podrán** ser arrendados o enajenados por el **núcleo** de **población** ejidal a personas que deseen avecindarse. Cuando se trate de ejidos en los que ya **esté** constituida la zona de **urbanización** y los solares ya hubieren sido asignados, **los títulos se expedirán en favor de sus legítimos poseedores**.

Artículo 73.- Las tierras ejidales de uso **común** constituyen el sustento **económico** de la vida en comunidad del ejido y **están** conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del **núcleo** de **población**, ni sean tierras parceladas.

Artículo 74.- La propiedad de las tierras de uso **común** es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo **los casos previstos en el artículo 75 de esta ley**.

El reglamento interno **regulará** el uso, aprovechamiento, acceso y **conservación** de las tierras de uso **común** del ejido, incluyendo los derechos y obligaciones de ejidatarios y avecindados respecto de dichas tierras.

Los derechos sobre las tierras de uso **común** se acreditan con el certificado a que se refiere el **artículo 56** de esta ley.



Artículo 76.- Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas.

Artículo 78.- Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se **acreditarán** con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuales **ostentarán** los datos **básicos de identificación** de la parcela. Los certificados parcelarios **serán** expedidos de **conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de esta ley.**

En su caso, la **resolución** correspondiente del tribunal agrario **hará** las veces de certificado para los efectos de esta ley.

Así, realizando una interpretación armónica de los preceptos mencionados, y atendiendo a que del propio contenido del escrito de demanda y las constancias exhibidas por la parte actora y que se han valorado en líneas que anteceden, era necesario en primer **término** acreditar que el inmueble afecto al presente juicio, y que es descrito como parte de la parcela propiedad de ***** , se encontraba dentro del comercio, pues en la cláusula quinta del citado acuerdo de voluntades se **asentó** que al momento de la **celebración** del mismo, no estaba dentro del comercio, luego entonces **debió** acreditarse que **dejó** de formar parte del **régimen** de ejido, y **pasó** al **régimen** de **pequeña** propiedad a favor de la persona referida, lo cual en el evento no **ocurrió**, pues si bien es cierto la parte actora **exhibió** copias simples del **certificado** **parcelario** a nombre de ***** , las mismas carecen de valor probatorio, de acuerdo al contenido de la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación:

"Registro digital: 186304 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Común Tesis: I.11o.C.1 K Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1269 Tipo: Aislada.- COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR

PROBATORIO. Las copias **fotostáticas** simples carecen de valor probatorio pleno, dada la naturaleza con que son confeccionadas, y si bien no puede **negárseles** el valor indiciario que arrojan cuando los hechos que con ellas se pretende probar se encuentran corroborados o adminiculados con otros medios de prueba que obren en autos, pues de esta manera es claro que el juzgador puede formarse un juicio u **opinión** respecto de la veracidad de su contenido, sin embargo, esto **sólo** ocurre cuando no son objetados por la parte contraria, mas no cuando **sí** son objetados, ya que en este caso, si la oferente de las copias **fotostáticas** no logra el perfeccionamiento de las mismas mediante su reconocimiento a cargo de quien las **suscribió**, ni siquiera pueden constituir un indicio que pueda adminicularse con otras probanzas. **DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 157/2002. Guadalupe de la Rosa de la Rosa. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez."**

Lo anterior es **así**, pues de continuar bajo el régimen de ejido, el mismo **resultaría** por disposición de la ley inalienable, de ahí que no **podrían** ser objeto del contrato de compraventa en el que funda la actora su **acción** de otorgamiento de escritura, ya que los contratantes no **podrían** **válidamente** expresar su voluntad respecto de un objeto que no puede ser materia del contrato, por no encontrarse dentro del comercio.

En consecuencia de lo anterior, se declara que la **acción** no se **demostró**, **haciéndose** innecesario el estudio de las pruebas ofertadas por el demandado, **así** como del resto de las excepciones opuestas por su parte, pues finalmente no trasciende si el demandado prueba o no sus excepciones, ante la falta de **acreditación** de uno de los elementos constitutivos de la acción.

VIII.- Al no haber procedido la **acción** ejercitada por



demandada ***** de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas, en tanto que se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas generados con la tramitación del presente juicio con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles al considerársele perdidosa por haber intentado una acción de la cual no demostró sus elementos, cuantía que será regulada en cantidad líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

Lo anterior en la inteligencia de que en el presente caso no se actualiza ninguno de los supuestos de excepción a que se refiere el diverso artículo 129 del precitado ordenamiento legal, pues aun cuando pueda considerarse que la parte actora limitó su actividad a lo

estrictamente indispensable para obtener la pronta resolución del negocio, sí le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, puesto que el presente asunto no es de aquellos que forzosamente deban decidirse por la autoridad jurisdiccional ya que no existe precepto que así lo indique; no se trata tampoco de una mera cuestión de derecho dudoso, puesto que había que probar hechos, y finalmente, no se da el supuesto de que la demandada haya sido llamada a juicio sin necesidad, pues quien resultó perdidosa lo fue la actora.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 79 Fracción III, 81, 82, 83, 84, 86, 128, 235, 335, 341 y 350 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía única civil.-

TERCERO.- La parte actora ***** no acreditó los elementos constitutivos de su acción.-

CUARTO.- Se absuelve al demandado ***** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

QUINTO.- Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas por la **tramitación** del juicio, cuyo importe **será** regulado en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- Se hace saber a las partes, que en cumplimiento a los **artículos 6 Apartado A, fracciones I a la VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como 3 fracción XXV, 55 fracción XXXVI y 58 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes**, para efectos de la **versión pública** de la presente **resolución** se ha suprimido la **información** considerada reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como datos generales, sus bienes o posesiones, denominaciones de negociaciones o personas morales, aquellos respecto de las cuales se pueda identificar a alguna persona **física** o moral y lo que se ha considerado como aquello que pudiera poner en riesgo la seguridad de alguna persona.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente a las partes y cumplase.-

A S Í, juzgando lo **resolvió** y firma, el Juez de Primera Instancia en Materia Mixta del Quinto Partido Judicial del Estado con sede en **Jesús María, Aguascalientes, LICENCIADO FELIPE DE JESÚS ARIAS PACHECO**, ante su **Secretaría de Acuerdos Licenciada Jenniffer Pérez Vargas**, quien da fe.

FIRMA DEL JUEZ.

FIRMA DE LA SECRETARIA.

La presente **resolución** se **publicó** en lista de acuerdos del juzgado con fecha ***** Conste.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

El(La) Licenciado(a) Jenniffer Pérez Vargas, 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 0950/2021 dictada en siete de marzo del dos mil veintidos por el Juez Mixto de 1a. Instancia de Jesús María del Estado de Aguascalientes, conste de 8 fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL