

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA.- Conste.-

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.**

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0738/2021** relativo al juicio que en la **vía única civil**, promueve ***** , en contra de ***** **en lo personal y como apoderado 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, 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 estos 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. La suscrita Juez es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo que dispone el artículo 142 del Código Procesal Civil que 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.”

En la especie, el domicilio de la parte demandada se encuentra dentro de la Jurisdicción de este Tribunal, y se demandó una acción personal.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que, como ya se señaló anteriormente, en el presente juicio se ejercita una acción personal de otorgamiento de escritura, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora ***** demanda a ***** en lo personal y como apoderado de ***** y ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“a) Para que por sentencia firme se le condene a cumplir en todos sus términos el contrato privado de compraventa que celebramos la suscrita y el señor ***** como vendedor, el seis de febrero del año dos mil, respecto del siguiente inmueble:

lote **** de la manzana ***** zona ****, ubicado en el número ***** de la calle ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad, con una superficie de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, en 18 metros con lote *****; **AL ESTE**, en 8.10 metros con calle de su ubicación; **AL SUR**, en 18 metros con lote ***** y **AL OESTE**, en 8.04 metros con lote *****.

b) Para que por sentencia firme se condene a los demandados a otorgarme la escritura pública que corresponde a la venta que me hizo, en los términos del artículo 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

c) Para que en caso de rebeldía de los demandados a otorgarme las escrituras de compraventa sobre el inmueble relacionado en el inciso “a)” de este capítulo, me sean otorgados éstas por este H. Juzgado.

d) Para que por sentencia ejecutoria se condene a los demandados, a pagar todas las cargas y consecuencias legales que resulten de la elevación a escritura pública del contrato que celebramos y que es base de la acción, en especial la de pagar el Impuesto Sobre la Renta que le cause la celebración de dicho contrato, en los términos de la Ley de la Materia

e) Para que por sentencia firme se condene a los demandados, a cumplir con todas y cada una de las consecuencias naturales del contrato de compraventa que celebramos y a la entrega del bien libre de todo gravamen y limitación de dominio.

f) Por el pago de los gastos y costas que el presente juicio ocasione.”

Basándose para ello en los hechos de los numerales del uno al cinco y ocho, narrados en el escrito inicial de demanda.

La parte demandada *****
en lo personal y como apoderado de *** y**
 ***** , al haber sido debidamente emplazado a juicio, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, según fue declarado a foja cuarenta y ocho de autos.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción.

V. Enseguida se procede al estudio de la acción de otorgamiento de escritura ejercida por la parte actora, la cual, la suscrita Juez considera que es procedente como se verá a continuación:

Reza el Artículo 1673 del Código Civil del Estado que *“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”*

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

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

Ahora bien, se hace mención que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes:

- a) La existencia del contrato de compraventa;
- b) El pago total del precio pactado en dicho contrato; y,
- c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.

Por lo anterior y en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde al actor acreditar, la existencia del contrato privado que dice haber celebrado con la demandada; y para ello ofreció las siguientes pruebas:

Documental Privada, consistente en el contrato de compraventa, con fecha diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, que obra a foja ocho de los autos, mismo que carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del estado, toda vez que si bien es cierto que el mismo proviene de los demandados y no fue objetado, del escrito inicial de demanda no se advierte que se haya mencionado su celebración, por lo que al no formar parte de la litis, no debió ser admitido, y por ende, no puede ser considerado como prueba de conformidad con lo dispuesto por los artículos 82 y 235 del ordenamiento legal en cita.

Documental Pública, consistente en las copias certificadas del poder notarial , bajo el número

***** volumen ***** ante el Licenciado
 *****, Notario Público número **** de los
 del Estado de Aguascalientes, con fecha diecisiete de mayo
 de mil novecientos ochenta y ocho mismo que obra a fojas
 nueve y diez de autos, a la que se le concede pleno valor
 probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del
 Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de
 tratarse de un documento público expedido por un fedatario,
 y del cual se desprende que en la fecha antes mencionada,
 ***** y *****
 otorgaron un
 poder general, amplísimo judicial para pleitos y cobranzas,
 actos administrativos y de riguroso dominio a favor de
 ***** únicamente por lo que se refiere
 a la finca materia de juicio.

Documental Privada, consistente en el contrato
 de compraventa celebrado entre *****
 y *****
 con fecha seis de febrero de dos mil,
 el cual obra a fojas diecisiete y dieciocho de autos, a la cual
 se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto
 por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del
 estado, toda vez que el mismo no fue objetado por la parte
 demandada, aunado a que se les tuvo al demandado por
 reconocida su celebración al no haber dado contestación a la
 demanda, según lo dispuesto por el artículo 228 del precitado
 ordenamiento legal. Medio de convicción del cual se
 desprende que en la fecha antes mencionada las partes
 celebraron contrato de compraventa respecto del bien
 inmueble ubicado en la calle ***** número *****
 de la Colonia ***** de esta ciudad, pactando como
 precio de la operación definitiva de compraventa la cantidad
 de *****
 , mismos
 que fueron entregados al día de la firma del presente contrato,
 por el inmueble materia de juicio; que las partes que
 celebraron el contrato definitivo que ampara la transmisión

de la propiedad del inmueble señalado se llevaría a cabo en la Notaría número **, a cargo de la Licenciada ***** , así como obligándose al vendedor ***** a entregar y escriturar libre de todo gravamen el inmueble materia de juicio, habiéndose especificado en el documento accionario que el contrato lo celebraba el precitado demandado por su propio derecho.

Documental Pública; consiste en las copias certificadas de la escritura pública número ***** , volumen ***** , con fecha treinta y uno de julio de mil novecientos noventa, que obra a fojas veinticuatro y veinticinco de autos, mismo que carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del estado, toda vez que del escrito inicial de demanda no se advierte que se haya mencionado su celebración, por lo que al no formar parte de la litis, no debió ser admitido, y por ende, no puede ser considerado como prueba de conformidad con lo dispuesto por los artículos 82 y 235 del ordenamiento legal en cita.

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

Ahora bien, del escrito inicial de demanda se advierte que la parte actora exhibió diversos documentos entre los cuales se encuentra el comprobante de domicilio siendo un recibo de agua de ***** , mismo que obra a foja siete de autos; así como una acta de nacimiento, que obra a foja once de autos, así como recibo de pago, mismo que obra por ambos lados de la foja doce de autos, así como comprobante de pago, impresión de Curp, cédula de identificación fiscal y diversa impresión de Curp.

Sin embargo, al no haberse narrado hecho alguno relacionado con ellos, no puede considerarse que formen parte de la litis, y por ende, no gozan de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por lo que al no formar parte de la litis, no pueden ser considerados como prueba de conformidad con lo dispuesto por los artículos 82 y 235 del ordenamiento legal en cita.

Sirve de apoyo a lo anterior, en una interpretación a contrario sensu, la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”*

Por parte de los demandados
 ***** en lo personal y como
 apoderado de ***** y
 ***** no ofrecieron ni se desahogaron
 pruebas.

VI. Ahora bien, la relación contractual existente entre la parte actora en su carácter de compradora, y el demandado ***** , como vendedor, quedó plenamente demostrada, tal como se verá a continuación.

En virtud de que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el contenido de la demanda, ni con la celebración del contrato privado de compraventa, por ello de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, y atendiendo a que la demandada no controvertió la celebración del contrato basal ni tampoco lo relativo a la recepción de los pagos, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del accionario en términos de ley, así como reconociendo que sí le fue entregada la cantidad que señaló la actora en su escrito inicial de demanda.

Siendo así, que se tiene por demostrado que en fecha seis de febrero de dos mil, ***** en su calidad de vendedor y ***** en su calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en el lote **** de la manzana ***** zona ****, ubicado en el número ***** de la calle ***** de la colonia ***** del Estado de Aguascalientes; que el

precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la cantidad de trescientos cincuenta mil pesos moneda nacional, pagados al día de la firma de dicho contrato.

Ahora bien, la parte actora sí tiene derecho a reclamar la escrituración de dicho bien respecto de su vendedor, pues toda vez que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y no se inconformó con el contenido de la demanda, se tiene que ***** cumplió con las obligaciones contenidas en el contrato privado que celebró con el demandado, es decir, el pago total del precio de la compraventa, y contrario a ello, la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, es decir, a realizar la escrituración correspondiente, pues ni siquiera contestó la demanda, por lo que le asiste derecho a la actora para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones del demandado, esto es, la escrituración y formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes, respecto de del bien inmueble ubicado en el lote **** de la manzana ***** zona ****, ubicado en el número ***** de la calle ***** ***** de la colonia ***** del Estado de Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo por las razones que la informan, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, 1980, parte II, página 36, que es del rubro y texto siguiente:

“CUMPLIMIENTO FORZADO, ACCION DE. REQUISITO DE PROCEDENCIA. *Tratándose, como en el caso, de contratos que impliquen derechos y obligaciones*

recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato.”

De igual forma, sirve de apoyo la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXVI, Julio de dos mil siete, XVII, Página 2446, que es del rubro y texto siguiente: **“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 improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública”.

Sin embargo, por cuanto hace a los diversos demandados

***** no se

advierde la procedencia de la acción, toda vez que del accionario se desprende que el contrato lo celebró el actor con el diverso demandado J***** éste último por su propio derecho, y no por como apoderado de quienes al parecer le pudieron haber transmitido la propiedad. Documento que prueba plenamente en su contra en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

Luego entonces, es evidente que ***** y ***** ninguna obligación tienen para con la actora, por lo que en todo caso, si es que a la fecha ***** no cuenta con las escrituras correspondientes, deberán hacer lo que a su interés convenga a fin de que su vendedor pueda escriturar el bien.

VII. En mérito de lo antes expuesto, se declara que la parte actora ***** , acreditó su acción, y los demandados ***** **en lo personal y como apoderado de ***** y ******* , no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada ***** , a cumplir con el contrato de compraventa de fecha seis de febrero de dos mil, respecto del bien inmueble precisado en el capítulo de prestaciones de la demanda.

Se declara que la parte actora ***** , cumplió con las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha seis de febrero de dos mil, entre ellas, el pago del precio correspondiente.

Como consecuencia, se condena a la parte demandada ***** , a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa de fecha seis

de febrero de dos mil, respecto del bien inmueble ubicado en el lote **** de la manzana ***** zona ****, ubicado en el número ***** de la calle ***** de la colonia ***** del Estado de Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal a favor de ***** , apercibido que en caso de no hacerlo, este juzgado lo hará en su rebeldía, una vez que el bien raíz se encuentre inscrito a favor del precitado demandado.

De igual forma, se condena a la parte demandada ***** al pago del Impuesto Sobre la Renta que resulte a su cargo, de conformidad con la Ley correspondiente, sin que resulte procedente ningún otro pago a cargo del vendedor, por además así haberlo pactado las partes en la cláusula quinta del accionario.

Se condena al demandado ***** a entregar a la actora ***** el bien inmueble libre de todo gravamen y limitación de dominio, por así haberlo convenido en la cláusula cuarta del accionario.

Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del ordenamiento legal citado, se condena al demandado ***** al pago de gastos y costas generados por el presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia, al no actualizarse ninguno de los casos de excepción que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; cuantía que será determinada en cantidad líquida en el período de ejecución de sentencia.

Se absuelve a los demandados ***** y ***** de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

Toda vez que los demandados ***** y ***** no comparecieron al presente juicio, no se hace condenación en costas a su favor.

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

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora ***** , acreditó su acción, y a los demandados ***** **en lo personal y como apoderado de ***** y ******* no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. Se condena a la parte demandada ***** , a cumplir con el contrato de compraventa de fecha seis de febrero de dos mil, respecto del bien inmueble descrito en el capítulo de prestaciones.

CUARTO. Se declara que la parte actora ***** , cumplió con las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha seis de febrero de dos mil, entre ellas, el pago del precio correspondiente.

QUINTO. Se condena a la parte demandada ***** , a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa de fecha seis de febrero de dos mil, respecto del bien inmueble ubicado en el **lote **** de la manzana ***** zona *******, ubicado en el número ***** de la calle *****

***** de la colonia ***** del Estado de Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias, que se desprenden del contrato basal a favor de ***** , apercibido que en caso de no hacerlo, este juzgado lo hará en su rebeldía, una vez que el bien raíz se encuentre inscrito a favor del precitado demandado.

SEXTO. Se condena a la parte demandada ***** al pago del Impuesto Sobre la Renta que resulte a su cargo, de conformidad con la Ley correspondiente, sin que resulte procedente ningún otro pago a cargo del vendedor.

SÉPTIMO. Se condena al demandado ***** a entregar a la actora ***** el bien inmueble libre de todo gravamen y limitación de dominio.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

NOVENO. Se condena a la parte demandada ***** , al pago de gastos y costas, regulados que sean en ejecución de sentencia.

DÉCIMO. Se absuelve a los demandados ***** y ***** de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

DÉCIMO PRIMERO. Toda vez que los demandados ***** y ***** no comparecieron al presente juicio, no se hace condenación en costas a su favor.

DÉCIMO SEGUNDO. En términos de lo previsto en el 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.

DÉCIMO TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, Juez Segundo de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO**. Doy fe.

La Licenciada **KARIME FRAUSTO RASGADO** Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **veinticinco de marzo de dos mil veintidós**. Conste.

L'LGLH/Lprf*

El(La) Licenciado(a) **KARIME FRAUSTO RASGADO**, 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 0738/2021 dictada en veinticuatro de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de QUINCE 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.