

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0982/2021**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura, promoviera ***** , en contra de ***** , y *****

**** y al ***** como litisconsortes pasivos; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, 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 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 el presente negocio en términos de lo que se establece en el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior, en razón de ejercitarse acción de tipo personal de cumplimiento de contrato, donde el domicilio de la parte demandada lo es el que se ubica en la jurisdicción y por ende competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de otorgamiento de escritura, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV. La parte actora ***** , demandó a ***** , por las siguientes prestaciones:

“I.- Se acredite la existencia y validez de la relación contractual entre el suscrito Eduardo Esqueda López en mi carácter de comprador y el señor Felipe Humberto Velasco Palos, como vendedor, derivada del contrato de compraventa celebrado en fecha 20 de abril de 2008, cuyo contrato de compraventa celebrado en fecha 20 de abril de 2008, cuyo objeto lo fue la fracción de terreno identificado como el predio “3” de la subdivisión de fecha 5 de marzo de 2008, ubicado en calle José Chavoyo sin número, en la localidad de Salto de los Salado en la ciudad de Aguascalientes, Ags.; la cual tiene una superficie de 503.17 metros cuadrados y el precio de compraventa de \$30,000.00 M.N. (treinta mil pesos 00/100 moneda nacional), el cual fuera pagado el día 20 de abril de 2008.

*II.- Como consecuencia de la prestación anterior, se declare que el suscrito **Eduardo Esqueda López** soy único y legítimo propietario del 100% cien por ciento de derechos de propiedad de una fracción de terreno identificado como el predio “3” de la subdivisión de fecha 5 de marzo de 2008, ubicado en calle José Chavoyo sin número, en la localidad de Salto de los Salado en la ciudad de Aguascalientes, Ags., la cual tiene una superficie de 503.17 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al norte, en 14.39 metros, más 8.85 metros colindando con el camino o frente del predio; al sur, en 25.52 metros colinda con pequeñas propiedades; al oriente, en 15.89 metros más 11.45 metros colinda con predio 4 de la misma subdivisión; y al poniente, en 16.45 metros, colinda con el predio 2 de la misma subdivisión.*

Lo anterior en virtud de haberla adquirido mediante contrato privado de compraventa celebrado, en mi calidad de comprador, ante testigos, con el ahora demandado **Felipe Humberto Velasco Palos**, como vendedor, según contrato privado de compraventa en fecha 20 de abril de 2008, al haber sido pagado el precio pactado por el inmueble objeto del contrato de compraventa que ahora sirve como base de la acción, según se acredita con el recibo correspondiente, documentos que se anexan al presente escrito como base de la acción;

III. Como consecuencia de la prestación inmediata anterior y por sentencia firme se le condene a la parte demandada a que eleve a categoría de escritura pública a nuestro favor, el contrato de compraventa que celebró con el suscrito, del 100% cien por ciento de derechos de propiedad de una fracción de terreno identificado como el predio "3" de la subdivisión de fecha 5 de marzo de 2008, ubicado en calle José Chavoyo sin número, en la localidad de Salto de los Salado en la ciudad de Aguascalientes, Ags., la cual tiene una superficie de 503.17 metros cuadrados y las medidas y colindancias descritas en la prestación inmediata anterior, ordenándose además en consecuencia, se establezca en las oficinas del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes así como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes, la inscripción de la escritura que para tales efectos se tire por el fedatario designado.

IV. Como consecuencia de las prestaciones "I" y "II" anteriores y por sentencia firme se ordene se asiente en el Registro que le corresponda a la totalidad del terreno propiedad del demandado, del cual se desprende el inmueble materia del presente juicio, que se ha desmembrado del inmueble ahí registrado, una fracción de terreno identificado como el predio "3" de la subdivisión de fecha 5 de marzo de 2008, ubicado en calle José Chavoyo, sin número, en la localidad del Salto de los Salado en la ciudad de Aguascalientes, Ags., la cual tiene una

superficie de 503.17 metros cuadrados y las medidas y colindancias descritas en la prestación "II" anterior.

V. En caso de ser material y jurídicamente imposible las prestaciones II y III que anteceden, se condene a la parte demandada, al pago de la cantidad que corresponda, según avalúo comercial actualizado de la fracción de terreno identificado como el predio "3" de la subdivisión de fecha 5 de marzo de 2008, ubicado en calle José Chavoyo sin número, en la localidad de Salto de los Salado en la ciudad de Aguascalientes, Ags., la cual tiene una superficie de 503.17 metros cuadrados, en el que deberán de comprenderse, las construcciones, mejoras, fincas y demás accesorios con los que actualmente cuenta el predio materia del presente juicio, en virtud de que los mismos, fueran realizados por el suscrito, con dinero propio:

VI. En caso de procedencia de la prestación "V" inmediata anterior, se condene a los demandados, al pago de la cantidad que corresponda, a razón del 9% anual, de la cantidad que arroje el avalúo actualizado solicitado en la prestación inmediata anterior, en concepto de intereses moratorios, contados a partir del día 20 de abril de 2008, fecha posterior en que el suscrito adquirí el inmueble materia del presente juicio, hasta su total liquidación;

VII.- Se condene al demandado al pago de los gastos, honorarios y costas que el presente juicio origine."

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al cuatro de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas uno a tres del expediente en que se actúa.

El demandado ***** , dio oportuna contestación a la demanda instaurada en su contra por conducto de su albacea según consta a fojas treinta y treinta y uno de autos.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos de lo dispuesto por el artículo 235

del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones.

V. Enseguida se procede al estudio de la acción de otorgamiento de escritura ejercida por la parte actora, la cual, el suscrito 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 según el artículo 1674 del Código Civil del Estado.

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, 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, en primer término, la existencia del contrato privado que dice haber celebrado con la demandada; y para ello ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **Felipe Humberto Velasco Palos**, la cual fuera desahogada en audiencia de veinte de enero de dos mil diecisiete, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuarenta y siete de autos.

Sin embargo, al momento de emitir la presente sentencia el suscrito determina que no resulta procedente darle

valor a la confesión de las posiciones calificadas de legales; puesto que las mismas no guardan relación con la litis, pues en todas ellas se señala un inmueble ajeno al presente juicio, siendo el ubicado en la localidad del Salto de Ojocaliente, sin embargo, tanto del escrito inicial de demanda como del contrato privado de compraventa que obra en autos, se desprende que el inmueble se encuentra en la localidad de Salto de los Salado; por lo que no obstante lo anterior al momento de emitir la presente sentencia el suscrito determina que no resulta procedente darle valor a la confesión sobre dichas posiciones por referirse a un inmueble diverso al que es objeto del presente juicio, lo anterior conforme lo dispone el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada de la Octava Época, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Registro: 215606, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Agosto de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 527, que al rubro y texto dicen:

“PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACION DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACION EN JUICIO. *La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal.”*

Presuncional e 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, y las cuales benefician a la parte actora

para acreditar los hechos constitutivos de su acción.

Documental privada, consistente en el contrato de compraventa, de fecha veinte de abril de dos mil ocho, visible a fojas cinco y seis de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien, obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo, el mismo no fue objetado por la parte demandada, si no que por el contrario, mediante audiencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintidós se tuvo al demandado Felipe Humberto Velasco Palos por reconociendo tanto el contenido como la firma del mismo.

Por lo que con dicho documento se acredita que en fecha veinte de abril de dos mil ocho, Felipe Humberto Velasco Palos en su calidad de vendedor, y Eduardo Esqueda López en su calidad de comprador, celebraron contrato privado de compraventa respecto del predio número tres de la subdivisión número 101/2008, ubicado en la comunidad de Salto de los Salado, Aguascalientes.

De igual forma, se desprende que en la cláusula primera, pactaron que el precio de la operación lo era por la cantidad de treinta mil pesos moneda nacional.

De la cláusula segunda se desprende, que el precio pactado fue pagado con anterioridad a la firma del contrato, y manifestaron que con el valor no existe dolo, mala fe o lesión alguna, que es el justo y acordado.

De la cláusula tercera se desprende que el vendedor se comprometió a llevar a cabo la escrituración en cuanto el comprador se lo solicite, estando de acuerdo este último en pagar los impuestos sobre venta y adquisición de inmuebles, así como todos los gastos notariales que correspondan.

Documental privada, consistente en la copia simple de la escritura número treinta mil novecientos cincuenta y tres, de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve, visible a fojas de la ocho a la diez de autos, documental

a la que se le niega valor probatorio en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, puesto que se trata de una copia simple la cual no se encuentra administrada con ningún medio de prueba que permita dilucidar la veracidad de su contenido.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la Tesis Aislada, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Registro: 203573, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. *No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una omisión de la parte contraria.”*

Documental en vía de informe, consistente en el informe rendido por el **licenciado César Salvador Capuchino Delgado en su carácter de Director General del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes**, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por haber sido rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende:

A) Que de acuerdo con la manifestación con el predio 24933/01 con clave catastral 01-001-99-0018-615-000, se registró una superficie de 744.60 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al norte sin medida de referencia colindando con Canal y camino de por medio; al sur en línea quebrada 35.90 metros, 52.80 metros, 12.00 metros y 58.00 metros colindando con El Saldo de los Salado; al oriente,

18.00 metros colindando con Eugenia Palos; y al poniente en 21.00 metros colindando con Simón Villalobos, con una superficie de construcción de 297.60 metros cuadrados, terreno con características de explotación agropecuaria, y cuyas características de construcción se señalaron como de interés social en mal estado.

B) Que de conformidad con la búsqueda realizada dentro del expediente de la clave catastral 01-001-99-0018-615-000, se encontró que la única subdivisión que obra en el expediente es la 670/01 de la cual se desprende el predio que nos ocupa, sin que se hayan encontrado subdivisiones posteriores.

C) Que al no ser facultad de la Dependencia el cobro del impuesto predial, se desconoce a favor de quién se expiden los requerimientos de pago del impuesto predial.

Documental en vía de informe, consistente en el informe rendido por la **licenciada Diana Isabel Dimas Vázquez en su calidad de Jefe del Departamento Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado**, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por haber sido rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende:

A) Que de la búsqueda realizada en los archivos generales con que cuenta dicha oficina registral, sí se encontró registro del bien inmueble registrado en el libro doscientos seis, registro treinta y dos, sección cuarta de Aguascalientes, a nombre de **Velasco Palos Felipe Humberto**, registrado bajo el libro doscientos seis, registro treinta y dos, sección cuarta de Aguascalientes, folio real 270492, ubicado en "La Lagunilla" Salto de los Salados, Aguascalientes, con una superficie de once hectáreas, siete áreas, dieciocho centiáreas, el cual ya vendió fracción una y dos. Que no cuentan con información de las características de la construcción. Que la propiedad descrita reporta las siguientes enajenaciones de: superficie de 0009-77-

33.54 hectáreas; y superficie de 1-00-00-0 hectáreas; por lo que el resto del predio es menor a la superficie del predio origen y para determinar el resto se hace necesario un levantamiento topográfico y protocolizarlo.

B) No cuenta con subdivisión protocolizada, sin embargo, si se vendió fracción 1 y 2 del Rancho La Lagunilla, y que para efecto de poder brindar la información que se le solicitó era necesario realizar el pago correspondiente por búsqueda y por cada fracción, como lo establece el artículo 8 fracción II numeral 17 de la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año dos mil veintidós y el artículo 80 de la Ley de Hacienda.

Por su lado, el demandado ***** , no ofreció pruebas de su parte.

VI. Ahora bien, la relación contractual existente entre el actor en su carácter de comprador, y el demandado, como vendedor, respectivamente, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el contrato base de la acción que obra a fojas cinco y seis de autos, a la cual se le otorgó pleno valor probatorio.

Siendo así, que como ya se dijo la prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que en fecha veinte de abril de dos mil ocho, ***** en su calidad de vendedor y ***** en su calidad de comprador, celebraron contrato de compraventa respecto del predio número **** de la subdivisión numero ***** , ubicado en la comunidad de ***** , Aguascalientes; que el precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la cantidad de treinta mil pesos moneda nacional, cantidad que fue pagada con anterioridad a la firma del contrato; que el vendedor se comprometió a llevar a cabo la escrituración en cuanto el comprador se lo solicitara, entre otras cuestiones.

Ahora bien, la parte actora señala que a la fecha de presentación de la demanda no se había otorgado la escritura

correspondiente; y que en virtud de ello, pese a que ha requerido al demandado sobre la entrega de escrituras, no ha tenido respuesta favorable y es por ello que se ha visto en la necesidad de requerir al demandado para obtener las escrituras del inmueble.

Ahora bien, la parte actora sí tiene derecho a reclamar la escrituración de dicho bien, pues con la documental base de la acción se acreditó que éste cumplió con las obligaciones contenidas en dicho contrato, es decir, el pago del precio de la compraventa, pues según se estableció en la cláusula segunda, el precio fue pagado incluso con anterioridad a la firma del contrato, y contrario a ello, la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, es decir, a otorgar las escrituras en cuanto el comprador se lo solicitara, tal como se estableció en la cláusula tercera del contrato base de la acción; por lo que le asiste derecho para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones del demandado, esto es, la escrituración y formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes, pues así se obligaron en el contrato de compraventa base de la acción, aunado a que el demandado al dar contestación a la demanda afirmó que eran procedentes las prestaciones marcadas del I al VII del escrito inicial de demanda.

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 improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”*

VII. Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada, las cuales se resuelven en los siguientes términos:

Excepción que se desprende de la contestación a la prestación I, la que hace consistir en el hecho de que es improcedente el pago de gastos y costas judiciales, en virtud de que circunscribe su actuación a lo indispensable para la resolución del presente juicio.

Excepción que resulta improcedente, toda vez que si bien, constriñó su actuación a lo indispensable dentro de este asunto, y pese a que prácticamente se allanó a todas las prestaciones reclamadas, lo cierto es que no se actualiza ninguno de los casos de excepción que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

VIII. En mérito de lo antes expuesto, se declara que la parte actora ***** , acreditó su acción, y el demandado ***** , dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Se declara la existencia y validez del contrato celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador en fecha veinte de abril de dos mil ocho.

Sin que sea procedente declarar que el actor es el propietario del bien inmueble materia de juicio, pues la acción ejercitada es de condena, consistente en el cumplimiento del contrato de compraventa en cuanto a otorgarlo en la forma prevista por la ley.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada ***** , a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha veinte de abril de dos mil ocho, respecto del predio “*” de la subdivisión de fecha 5 de marzo de 2008, ubicado en calle ***** sin número, en la localidad de ***** en la ciudad de Aguascalientes, Ags., el cual tiene una superficie de 503.17 metros cuadrados y las medidas y colindancias que se desprenden del basal.

Así mismo, en caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

Sin que pase desapercibido, que tanto del escrito de contestación realizada por el litisconsorte pasivo, el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes que obra a fojas veintiséis y veintisiete, así como de las **documentales en vía de**

informe rendidos por el Director General del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes y el rendido por la Jefa del Departamento Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, visibles a fojas cincuenta y uno a cincuenta y tres, y a los que se les otorgó pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de tratarse de documentos públicos expedidos por un servidor público en ejercicio de sus funciones; se desprende que el inmueble motivo de juicio no se encuentra registrado ni hay subdivisiones registradas en virtud de la fracción que adquirió; por lo que deberá de darse cumplimiento a la presente condena una vez que se realice la subdivisión correspondiente, en el entendido de que en caso de que ello no acontezca, quedan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en términos de lo dispuesto por el artículo 1820 segundo párrafo del Código Civil.

Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Tesis VII.2º.C.25 C, Semanario Judicial de la Federación, Octava época, Tomo XIII, mayo de 1994, Pagina 386, Registro: 212487, de Rubro:

“ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, PARA QUE PROSPERE LA, NO SE NECESITA ACREDITAR QUE EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO INFORMAL DE COMPRAVENTA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). El artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad veracruzana establece: "El perjudicado por falta de documento legal, tiene acción para exigir que el obligado no lo extienda. En caso de rebeldía, el juez extenderá el documento en nombre del rebelde"; por lo tanto si la acción ejercida lo es la de otorgamiento de escritura pública, acción personal, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta; así, no constituye elemento de la acción la demostración de la propiedad, dado que la pretensión de otorgamiento de escritura

*se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y por ende al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde, y si bien el artículo 2202 del Código Civil estatuye que sólo puede venderse lo que es propiedad de quien lleva al cabo la **venta** y el artículo 2203 del mismo Código Civil establece que la **venta de cosa ajena** es nula, también lo es que el numeral 2204 del mismo ordenamiento legal permite la revalidación de esa **venta** "si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la **cosa** vendida", esto es, ese aspecto de la propiedad no es dable considerarlo como un elemento de la acción proforma del contrato de compraventa."*

No se hace especial condena respecto de la prestación marcada como IV), pues la inscripción que deba realizarse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio es consecuencia directa del otorgamiento de la escritura de conformidad con los artículos 2188 y 2190 del Código Civil del Estado.

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.

Se absuelve al demandado *****
 ***** de las prestaciones V y VI, toda vez que las prestaciones tendientes al otorgamiento de escritura resultaron procedentes, aunado a que las presentes prestaciones se refieren a otro tipo de acción que es la rescisión, y la cual es contradictoria con la acción proforma que promueve, lo anterior de conformidad con el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes.

Finalmente, 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.

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. El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo. Procedió la vía única civil y en ella la parte actora ***** , acreditó su acción, y el demandado ***** , dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Tercero. Se declara la existencia y validez del contrato celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador en fecha veinte de abril de dos mil ocho.

Cuarto. No se hace especial condena respecto de la prestación identificada como II.

Quinto. Se condena a la parte demandada ***** , a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha veinte de abril de dos mil ocho, respecto del predio “*” de la subdivisión de fecha 5 de marzo de 2008, ubicado en calle ***** sin número, en la localidad de ***** en la ciudad de Aguascalientes, Ags., el cual tiene una superficie de 503.17 metros cuadrados y las medidas y colindancias que se desprenden del basal.

Sexto. En caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

Séptimo. No se hace especial condena respecto de la prestación marcada como IV).

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 absuelve al demandado *****
***** de las prestaciones identificadas como V y VI.

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

Décimo primero. 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.

Décimo segundo. Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así definitivamente lo sentenció y firma el **licenciado Honorio Herrera Robles, Juez Primero Civil del Estado**, asistido de la Secretaria de Acuerdos que autoriza, la licenciada Blanca Esthela Solís López. Doy fe.

Lic. Honorio Herrera Robles

Juez Primero Civil

Lic. Blanca Esthela Solís López

Secretario de Acuerdos

La licenciada Blanca Esthela Solís López, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**. Conste.

Adriana S.

El(La) Licenciado(a) BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, 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 0982/2021 dictada en veinticinco de marzo del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de DIECIOCHO 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.