



SENTENCIA DEFINITIVA

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

V I S T O S, para resolver los autos del expediente *********, 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. El actor ********* demanda a ********* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"a). Para que se condene a los demandados por la validez y el cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa del inmueble que comprende el terreno y construcción, ubicado en la calle

******* ***** ***** *******

******* * con una superficie de ***** ***** *******

******* *******

******* ***** ***** *******

******* ***** ***** *******

***** y que el mismo se desmembra de una porción que a su vez el vendedor ***** adquirió junto con *****
*****, el cual originalmente tuvo doscientos metros cuadrados.

Bien inmueble que se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad bajo el número ***** ,

como lo acredito con las copias certificadas expedidas por el director operativo del registro público de la propiedad del comercio en el Estado de fecha ***** a nombre del demandado ***** , con quienes celebré el contrato privado de compraventa del bien inmueble señalado con anterioridad (materia de este juicio) en fecha ***** , de acuerdo al contrato por escrito que se anexa.

b). Para que, como consecuencia de lo anterior, se le condene a los demandados a la elevación de la escritura pública respectiva a mi favor respecto del contrato mencionado en mi favor ante Notario Público y por ello hacerme entrega real de dicho inmueble debidamente escriturado con todas sus servidumbres, debiendo condenar a los demandados a acudir a la notaría pública respectiva que se señale a escriturar, con apercibimiento que de no hacerlo su señoría lo hará en rebeldía de los demandados.

c) Para que me haga entrega de dicho bien inmueble de manera real, libre de cualquier adeudo que el mismo pueda tener respecto del precio y los servicios con que cuenta dicho inmueble.

d) Para que se me paguen los honorarios, gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

V. Se puntualiza, que los demandados ***** , no produjeron contestación a la demanda, no obstante que fue debidamente emplazado, según consta a fojas de la doce a la diecinueve 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 parte 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 afirma celebró con la parte demandada (acción proforma).

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 contrario; 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”.

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 (COMPRVENTA). 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, la parte actora para probar los hechos constitutivos de su acción, ofreció y se le admitieron, los siguientes elementos de convicción.

Confesional a cargo del demandado ***** , desahogada en audiencia de fecha uno de marzo de dos mil veintidós, conforme al pliego de posiciones que consta a foja cincuenta y tres de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que se le

declaró confeso de las siguientes posiciones, *que conoce a *****; que reconoce que celebró un contrato privado de compraventa con *****que reconoce que fijó el precio convenido en dicho contrato; que recibió el pago acordado por la compraventa del bien inmueble ubicado en calle ***** de esta ciudad por parte de *****.*

Confesional a cargo de la demandada ***** , desahogada en audiencia de fecha uno de marzo de dos mil veintidós, conforme al pliego de posiciones que consta a foja cincuenta y cinco de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que se le declaró confesa de las siguientes posiciones, *que conoce a *****; que reconoce que celebró un contrato privado de compraventa con *****; que reconoce que fijó el precio convenido en dicho contrato; que recibió el pago acordado por la compraventa del bien inmueble ubicado en ***** de esta ciudad por parte de *****.*

Testimonial consistente en el dicho de ***** , desahogada en audiencia de fecha primero de marzo de dos mil veintidós, a la cual se le concede valor probatorio conforme el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que los testigo fueron claros y coincidentes en señalar, que entre las partes del juicio celebraron un contrato de compraventa, que lo celebraron en diciembre de dos mil dieciocho; que la cantidad que se pactó fue de ciento cincuenta mil pesos.

Documental privada, consistente en el contrato de compraventa que consta a foja seis de los autos, al cual se le concede valor probatorio conforme el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien, se trata de un documento privado, no obstante, el mismo se encuentra adminiculado con el resultado de la prueba confesional ficta a cargo de los demandados, así como con la prueba de ratificación de contenido y firma, pues a los demandados en virtud de su incomparecencia, se les tuvo por reconocido el contenido y firma del documento que se valora; y con la prueba que se valora se demuestra, que las partes del juicio, en fecha veintitrés de diciembre de dos mil ocho celebraron contrato de compraventa por medio del cual, la parte actora le compró al demandado el inmueble ubicado en la *****



***** de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie de ***** y con las medidas y colindancias que se señalaron en el contrato base de la acción.

De igual manera, se obtiene que se indicó, que el inmueble se desmembra de una propiedad que a su vez el vendedor adquirió junto con ***** el cual originalmente tuvo doscientos metros cuadrados

Las partes acordaron, que el precio de la compraventa es la cantidad de ciento cincuenta mil pesos.

Se indicó, que la parte vendedora está de acuerdo en entregar de manera material el inmueble objeto del contrato a la firma del mismo y la recibe la compradora de conformidad con las condiciones en que se encuentra y aceptando cubrir todos los gastos necesarios para su escrituración.

Acordaron, que las escrituras que en su momento se generen habrán de ser pagadas por la parte compradora y que por ello, en el caso de haber controversia serán las autoridades estatales las competentes para conocer de las mismas.

Documental pública, consistente en las copias certificadas por el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, que obran a fojas siete y ocho de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la que en esencia se demuestra, que en escritura pública

***** ,
notario sustituto actuando en el protocolo del notario Público ***** del que es titular el licenciado ***** , en el que consta el contrato de compraventa celebrado entre ***** en su carácter de apoderado legal de ***** y ***** como vendedor y por otra, ***** como compradores respecto del lote número ***** , de la manzana ***** del predio conocido con el nombre de fraccionamiento ***** de esta ciudad, con una superficie de ***** , con las medidas y colindancias que se describen en el mismo.

Documental privada, consistente en el croquis que consta a foja nueve de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme el

artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, el mismo se encuentra adminiculado con las demás pruebas que obran en autos, y de la que en esencia se desprende, el correspondiente croquis.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, a las cuales se les concede valor probatorio conforme a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero que en nada le benefician a la parte actora para demostrar los hechos constitutivos de su acción, conforme el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así es, para los efectos de la litis, el actor demostró fehacientemente, que las partes del juicio, en fecha veintitrés de diciembre de dos mil ocho celebraron contrato de compraventa por medio del cual, la parte actora le compró al demandado el inmueble ubicado en la calle ***** de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie de ***** y con las medidas y colindancias que se señalaron en el contrato base de la acción; de igual manera, se obtiene que se indicó, **que el inmueble se desmembra de una propiedad que a su vez el vendedor adquirió junto con ***** el cual originalmente tuvo ***** cuadrados** que las partes acordaron, que el precio de la compraventa es la cantidad de *****; que la parte vendedora está de acuerdo en entregar de manera material el inmueble objeto del contrato a la firma del mismo y la recibe la compradora de conformidad con las condiciones en que se encuentra y aceptando cubrir todos los gastos necesarios para su escrituración; que las escrituras que en su momento se generen habrán de ser pagadas por la parte compradora y que por ello, en el caso de haber controversia serán las autoridades estatales las competentes para conocer de las mismas.

Sin embargo, lo improcedente de la acción estriba en que, el inmueble motivo de litigio **aún permanece en la indivisión** (copropiedad), esto es, no se ha liquidado la copropiedad que existe entre el demandado con ***** , por lo que en el caso, cobra especial aplicación, lo dispuesto en el artículo 985 del Código Civil del Estado, conforme al cual, los copropietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso de su derecho del tanto; a este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviera convenida, para

que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto; que mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Ahora bien, no pasa desapercibido, que en audiencia de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se ordenó llamar a juicio como tercero al copropietario ***** y a quien pese a habersele notificado no compareció; no obstante, la sola circunstancia de que se le haya notificado y no comparecido a juicio, en forma alguna implica que se haya dado cumplimiento a lo que prevé el artículo 985 del Código Civil del Estado.

En efecto, como el inmueble lo adquirió el demandado en copropiedad con el tercero llamado a juicio, la falta de comparecencia del tercero es insuficiente para acreditar la acción de otorgamiento y firma de la escritura pública de compraventa del inmueble, pues para ello, se requería el consentimiento del copropietario, lo que en la especie no acontece, conforme lo señalado previamente.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la tesis de Registro digital: 240354, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 175-180, Cuarta Parte, página 84, Tipo: Aislada,

“COPROPIEDAD, LA CONFESION FICTA DE UNO SOLO DE LOS COPROPIETARIOS CARECE DE EFICACIA PARA ACREDITAR EL CONSENTIMIENTO EN CUANTO A LA VENTA DE LA. Si bien es cierto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, la confesión derivada del hecho de no asistir a absolver posiciones produce presunción legal, también lo es que el declarado confeso puede destruirla rindiendo prueba en contrario, por lo que si no aporta al efecto prueba alguna, su confesión tiene eficacia probatoria plena para acreditar que otorgó su consentimiento, en su caso, para la venta de un inmueble; sin embargo, si éste pertenece a varias personas en copropiedad, dicha confesión es insuficiente para acreditar la acción de otorgamiento y firma de la escritura pública de compraventa del mismo, pues para ello se requeriría el consentimiento de todos los copropietarios. La confesión de aquél, en todo caso, sólo tendría eficacia si la acción se hubiera concentrado a sus derechos de copropiedad.” (lo subrayado es propio).

Aunado a lo anterior, del escrito de demanda se advierte, que el actor argumenta que, los ahora demandados deberían realizar el trámite para liquidar la copropiedad del terreno que se desmembró, ***hasta entonces se realizaría la escrituración***; lo cual constituye una confesión expresa con valor probatorio pleno conforme el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y de la que se infiere, que se trata de una condición suspensiva, en términos del artículo 1809 del Código Civil del Estado, conforme al cual, la obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto.

Por tanto, estamos en presencia de una obligación condicional, consistente en que hasta que se liquidara la copropiedad, se realizaría la escrituración; luego entonces, si no está acreditado que ya se hizo la división de la copropiedad, es por lo que la acción es improcedente.

Sirve de apoyo legal, la tesis de Registro digital: 190887, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: II.2o.C.250 C, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Noviembre de 2000, página 879, Tipo: Aislada, que señala:

“OBLIGACIÓN CONDICIONAL CONTENIDA EN EL CONTRATO SUSTENTO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. DEBE ACREDITARSE SU ACTUALIZACIÓN COMO PRESUPUESTO INDISPENSABLE PARA SU EXIGIBILIDAD EN ORDEN CON LA VENTA PACTADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Si en un juicio civil se exige el cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa celebrado, en cuyas cláusulas convino la enjuiciada en obligarse a vender la parte restante de un terreno que no fuera afectada por el Gobierno del Estado de México, previo el acontecimiento de que el acto administrativo de mérito no recayere en la totalidad del inmueble objeto de la operación, deviene inobjetable que dicho acuerdo de voluntades quedó sujeto a una condición suspensiva, en términos de lo dispuesto por el artículo 1767 del Código Civil vigente en la entidad. Por lo tanto, ante esa obligación condicionada, inobjetablemente corresponde al demandante comprador acreditar con plenitud, como presupuesto esencial de esa acción, que efectivamente se ha cumplido la condición inmersa en el aludido contrato, en mérito a que de su actualización dependerá la eficacia o exigibilidad de dicha obligación de venta asumida por la vendedora. De consiguiente, si se omite aportar al juicio natural la resolución administrativa correspondiente, es innegable que el accionante, al no cumplir con la carga probatoria que le incumbía de conformidad con lo dispuesto por el artículo 581 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, no obtendrá en la acción personal intentada.”

VIII. En ese tenor, se declara que procedió la vía única Civil y en ella la parte actora ***** no acreditó su acción, en tanto que los demandados ***** , no dieron contestación a la demanda.

En consecuencia, se absuelve a los demandados de las prestaciones reclamadas en juicio.

No se hace condena al actor al pago de gastos y costas en términos del artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que los demandados no produjeron contestación a la demanda.

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 y en ella la parte actora ***** no acreditó su acción, en tanto que los demandados ***** , no dieron contestación a la demanda.

Segundo. Se absuelve a los demandados de las prestaciones

reclamadas en juicio.

Tercero. No se hace condena al actor al pago de gastos y costas.

Cuarto. 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.

Quinto. Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Primero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Blanca Esthela Solís López**, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

LIC. Honorio Herrera Robles

Juez Primero Civil

Lic. Blanca Esthela Solís López

Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Blanca Esthela Solís López, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **dieciocho de marzo de dos mil veintidós**. Conste.- L'HHR/

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 1084/2020 dictada en diecisiete de marzo del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de once 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