

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintidós 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:

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

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.

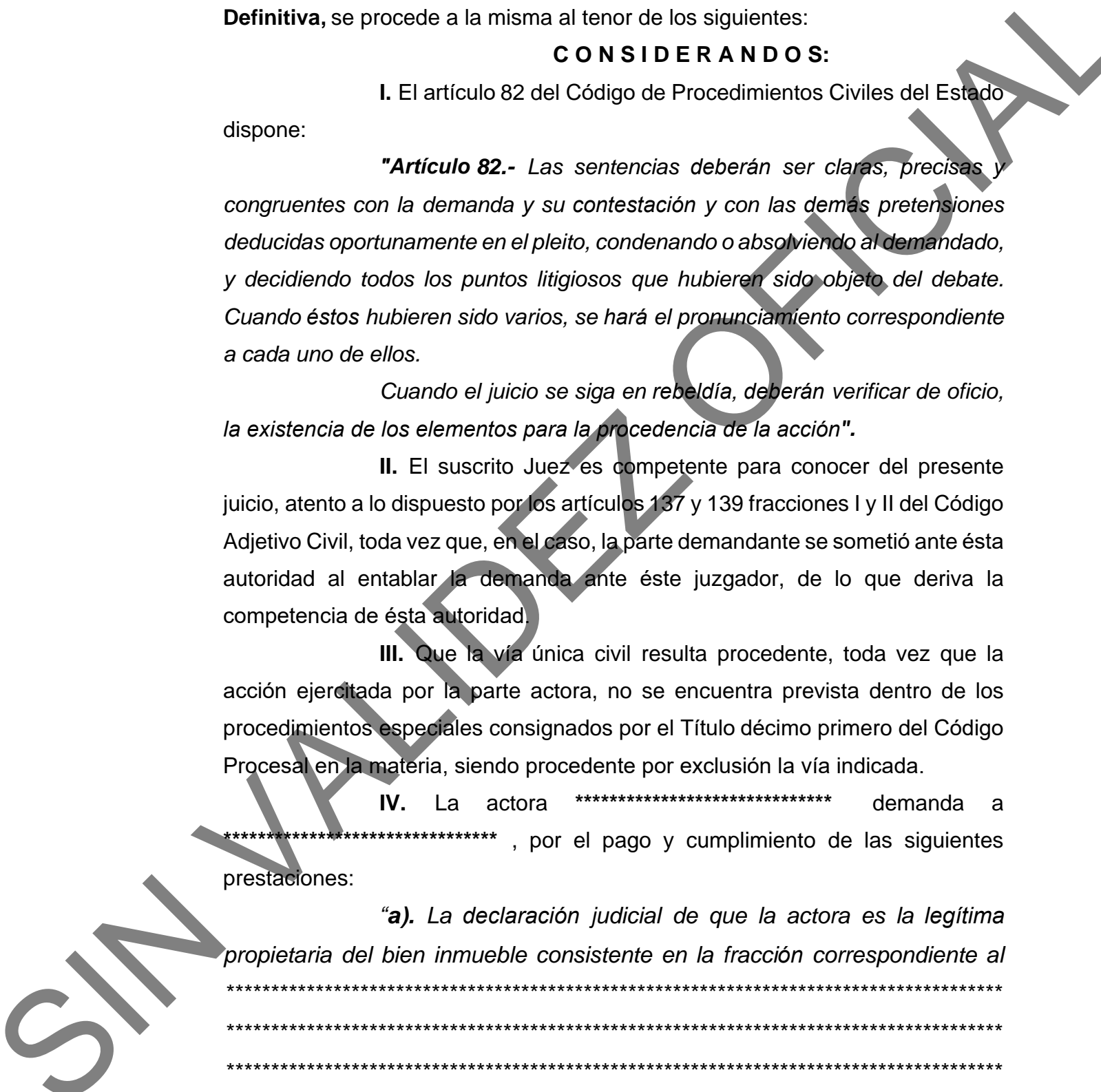
Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción".

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 ante éste juzgador, de lo que deriva la competencia de ésta autoridad.

III. Que la vía única civil resulta procedente, toda vez que la acción ejercitada por la parte actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título décimo primero del Código Procesal en la materia, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

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

"a). *La declaración judicial de que la actora es la legítima propietaria del bien inmueble consistente en la fracción correspondiente al*



 ******. Cabe mencionar que la suscrita ya soy la propietaria del otro 50% por ciento del predio, mismo que adquirí por medio de una donación.*

*b) Como consecuencia de la prestación contenida en el inciso que antecede, para que se condene a la demandada al otorgamiento y firma ante fedatario público de la compraventa que celebramos el pasado día diez de noviembre del año dos mil, respecto del inmueble consistente en el 50% (cincuenta por ciento) del terreno ubicado en la calle ***** metros cuadrados, con las medidas y colindancias descritas en el inciso anterior, y para el caso de que no lo haga de forma voluntaria, esta autoridad firme la escritura pública ante el notario que se designe, en rebeldía de la parte demandada.*

*c) De igual forma, le demando la inscripción en el registro público de la propiedad a mi favor de la escritura pública de compraventa que se demanda en la prestación que antecede, inmueble que se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio en el Estado de Aguascalientes, bajo el número ******

d) Para el caso de ser necesario, se condene a la demandada a que formalice el contrato de compraventa que celebramos ante el registro público de la propiedad y del comercio en el Estado, y para el caso de que no lo haga de forma voluntaria, esta H. autoridad firme y ordene la realización de todos los trámites para obtener la autorización y formalizar la compraventa, en rebeldía de la parte demandada.

e) Finalmente, para que se condene a la demandada a pagar al suscrito los gastos y costas que originen el presente juicio, toda vez que los hechos que aquí se le imputan, han dado motivo al ejercicio de la presente acción, lo anterior, con base a la dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.”

V. Se puntualiza, que la demandada ***** , fue debidamente emplazada, como consta a fojas de la treinta y uno a la treinta y cinco de los autos, pero no contestó la demanda.

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 celebró con la parte demandada (acción proforma).

Sostiene, que cubrió el precio pactado por la operación y que, a este momento, su contraparte ha sido omisa en formalizar la venta como lo prevé la Ley.

Conforme al artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se establece que:

“Artículo 25.- *El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”.*

Por otro lado, el artículo 1716 del Código Civil del Estado señala:

“Artículo 1716.- *Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrato; pero si la voluntad de las partes para celebrar consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”.*

A su vez, el artículo 2188 del mismo ordenamiento, textualmente dispone:

“Artículo 2188.- *La venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública”.*

La parte actora se encuentra legitimada para demandar en la presente vía y forma, ya que en modo alguno, la Ley privilegia el ejercicio de la acción proforma a ambas partes contratantes, pues señala de manera genérica que cualquiera de ellas podrá exigir que se dé al contrato la forma legal; por tanto, si la ley no hace diferencia ni limita el ejercicio de la acción a alguna de las partes, no hay razón para hacerlo, lo cual es acorde con el principio de derecho que indica que donde la ley no distingue, no le es dable al juzgador hacerlo.

Sirve de apoyo a lo anterior, por su argumento rector, la tesis I.9º.C153 C, emitida por Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de registro 168398, consultable en el

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, pagina 965, del mes de diciembre de 2008, al tenor del siguiente rubro y texto:

“ACCIÓN PROFORMA. CUALQUIERA DE LAS PARTES EN EL CONTRATO SE ENCUENTRA LEGITIMADA PARA HACERLA VALER. En términos de lo dispuesto por el artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal, cualquiera de las partes en un contrato de compraventa, vendedor o comprador, puede ejercitar la acción de otorgamiento y firma de contrato o acción proforma, ya que en modo alguno privilegia su ejercicio a alguna de ellas, pues señala de manera genérica que cualquiera de las partes podrá exigir que se dé al contrato la forma legal; por tanto, si la ley no hace diferencia ni limita el ejercicio de la acción a alguna de las partes, no hay razón para hacerlo, lo cual es acorde con el principio de derecho que indica que donde la ley no distingue, no le es dable al juzgador hacerlo”.

Para la procedencia de la acción proforma deben acreditarse los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, el objeto, que el precio pactado sea cierto y en dinero, que conste en instrumento privado.

Sirve de apoyo por su argumento rector, la tesis XVII.26 C, con número de registro 172112, Novena Época, emitida por el Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, de fecha julio de 2007, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XXVI, pagina 2446, bajo el siguiente rubro y texto:

“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública”.

En el caso, para acreditar su acción en términos del artículo 235 del Código Adjetivo Civil antes mencionado, el actor ofreció los siguientes elementos de prueba:

Confesional, a cargo de la demandada, la cual en nada le beneficia, por virtud de que se declaró desierta en audiencia de fecha ocho de marzo de dos mil veintidós.

Documental privada, consistente en el contrato de compraventa, que consta a fojas de la dieciocho a la veinte de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en virtud de que se encuentra adminiculada con el resultado de la prueba testimonial que se habrá de valorar en líneas posteriores, y de la que en esencia se obtiene, que las partes del juicio, en fecha diez de noviembre de dos mil, celebraron contrato de compraventa, por medio del cual, la parte demandada le vendió a la actora el inmueble ubicado en la calle *****
***** de esta ciudad de Aguascalientes; se acordó que el precio de la venta es la cantidad de *****; que el precio de la operación se pagó a la fecha de la firma del contrato; la parta compradora manifestó conformidad con recibir la propiedad del inmueble.

Además, como la demandada no contestó la demanda, se le tiene por aceptando los hechos que se le imputan en la demanda, conforme el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La actora, ofreció la prueba documental pública, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes, que consta a fojas seis y siete 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 haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del que en esencia se desprende, que a nombre de la demandada aparece inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio en el Estado, el predio *****
***** metros cuadrados y las medidas y colindancias que se dependen del documento en cuestión.

La actora, también ofreció, la prueba documental pública, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes, que consta a fojas ocho y nueve 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 haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del que en esencia se desprende, que a nombre de la actora aparece inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio en el Estado, el predio *****

metros cuadrados y las medidas y colindancias que se dependen del documento en cuestión.

La actora, ofreció la documental pública, consistente en la escritura pública ***** de los autos, pasada ante la fe de la notaria pública número ***** de las del Estado, que consta a fojas de la diez a la trece 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 haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la que en esencia se desprende, el contrato de donación que celebran el ***** a favor de M***** respecto del cincuenta por ciento de los derechos que corresponden al predio descrito en el contrato de referencia.

La actora ofreció, la prueba documental privada, consistente en la copia simple de la escritura pública ***** pasada ante la fe de la notaria pública número ***** de las del Estado, que consta a fojas de la catorce a la diecisiete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de una copia simple, la misma se encuentra adminiculada con la documental valorada en el párrafo anterior.

Ofreció la documental pública, consistente en la escritura pública ***** de los autos, pasada ante la fe de la notaria pública número ***** de las del Estado, que consta a fojas de la veintitrés a la veintiocho 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 haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la que en esencia se desprende, la adjudicación hereditaria perteneciente a los bienes de la señora ***** Viuda ***** y que otorga el señor ***** , y conforme a lo especificado en el documento que se valora.

La demandante, ofreció la prueba testimonial, consistente en el dicho de ***** , desahogada en audiencia de fecha ocho 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 testigos fueron claros, precisos y coincidentes en señalar, que conocen a las partes; que celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en ***** ; que fue en el año dos mil; que el precio de la operación fue la cantidad de doscientos sesenta y dos mil pesos y que quedó pendiente la escrituración.

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

Sirve además, como apoyo jurídico la Jurisprudencia, de la época: Novena Época, número Registro: 191273, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: III.2o.C. J/8, Página: 598, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

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

En consecuencia, se tiene acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***** con ***** , en fecha **diez de noviembre de dos mil veinte**, que tuvo como su origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Por ende, se condena a la parte demandada ***** , a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de ***** * tocante al siguiente bien inmueble:

Bien inmueble consistente en la fracción correspondiente al 50% (cincuenta por ciento) del terreno ubicado en el lote

Bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término que en ejecución de sentencia se determine con fundamento en el artículo 416 fracción III el Código de Procedimientos Civiles del Estado, este Juzgador la otorgara en su rebeldía.

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de una resolución mediante la cual se traslada el dominio de un bien inmueble, gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad en el Estado y al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

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

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

Primero. Se declara procedente la vía única civil.

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

Tercero. Se tiene por acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre ***** con ***** , en fecha **diez de noviembre del año dos mil**, que tuvo como su origen un acto traslativo de dominio respecto de un inmueble.

Cuarto. Se condena a la parte demandada ***** , a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, a favor de ***** * tocante al siguiente bien inmueble:

Bien inmueble consistente en la fracción correspondiente al 50% (cincuenta por ciento) del terreno ubicado en el

Quinto. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de una resolución mediante la cual se traslada el dominio de un bien inmueble, gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad en el Estado y al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

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

Séptimo. Hágase saber a las partes que la presente sentencia se publicará suprimiendo la información clasificada como confidencial, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70 inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios.

Octavo. 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 **veintitrés 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 1260/2021 dictada en veintidos

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