

SENTENCIA DEFINITIVA. Pachuca de Soto, Hidalgo, a 15 quince de febrero del 2021 dos mil veintiuno.

Vistos para resolver los autos en sentencia definitiva del juicio ordinario civil promovido por ***** y*****, en contra de *****, **a quien legalmente la represente**, expediente número 12/2020, y:

R E S U L T A N D O S:

1. En curso de fecha 08 ocho de enero del 2020 dos mil veinte, *****y ***** demandaron en la Vía Ordinaria Civil de ***** **a quien legalmente la represente**, las prestaciones que se detallarán con posterioridad dentro de la presente sentencia, fundándose para ello en los hechos y consideraciones de derecho que quedaron asentados en su escrito inicial.

2. Dicha demanda fue admitida en sus términos, mediante auto emitido el 09 nueve de enero del 2020 dos mil veinte, ordenándose emplazar y correr traslado al demandado a efecto de que produjeran su contestación; emplazándose a ***** **a quien legalmente la represente**, a través de la diligencia de fecha 20 veinte de febrero del 2020 dos mil veinte.

3. Posteriormente, al no haberse pronunciado frente a la demanda incoada en su contra, dentro del proveído dictado el 09 nueve de marzo del año en curso, se declaró la rebeldía en la que incurrió él demandado ***** **a quien legalmente la represente**, fijándose la Litis en ese mismo acto, dándose paso a la fase probatoria del juicio, concediendo a las partes un plazo en común de 10 diez días para que ofrecieran sus respectivos medios de prueba.

4. Posteriormente, una vez desahogadas las pruebas ofrecidas por la parte actora, y al verificar que no existía medio

de convicción pendiente de desahogo, se culminó con la fase probatoria del proceso, por lo que en auto de fecha 18 dieciocho de noviembre de la presente anualidad, se abrió la etapa conclusiva, en la que se concedió a los litigantes un plazo de 05 cinco días para que pronunciaran sus correspondientes alegatos.

5. Finalmente, al ver el estado procesal que guardaban los presentes autos, el 07 siete de diciembre del 2020 dos mil veinte, se ordenó dictar la sentencia definitiva que en derecho correspondiera; resolución que se pronuncia al tenor de los siguientes:

I. Competencia. La suscrita juez ha resultado competente para conocer y resolver el presente juicio en términos del contenido de los artículos 141, 142 y 154 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, así como 55, 56 fracción I y 57 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Hidalgo, por razón de grado, en tratándose de un procedimiento que por aplicación de leyes locales es susceptible de conocer una autoridad jurisdiccional del fuero común; en razón de la materia, por virtud de haberse ejercitado una acción civil; en razón del territorio, habida cuenta de que se trata de una acción personal derivada de un contrato de compraventa, del cual se advierte que **“declaran las partes que para la interpretación del presente contrato señalan el distrito judicial de Pachuca de Soto, Hidalgo”**; por lo que al someterse las partes a la jurisdicción que detenta esta autoridad judicial, los litigantes tácitamente están estableciendo la competencia de la suscrita juzgadora para conocer y resolver el presente juicio en términos del artículo 150 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad.

II. Vía. En términos de los artículos 253, 254, 258 y en general, en los preceptos contenidos en el título Sexto del Código

de Procedimientos Civiles, resulta procedente la Vía Ordinaria Civil por virtud de la cual se substanció el presente juicio.

III. Contexto. En esa tesitura de las constancias procesales que conforman el presente juicio con efectos probatorios plenos conforme a lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se aprecia que la parte actora *****y***** reclaman del demandado las siguientes prestaciones:

"a).- *El cumplimiento de la clausula*****del contrato privado de COMPRAVENTA,*****celebrado en fecha*****entre los suscritos y la ahora demandada,*****respecto de la casa*****como consecuencia de lo anterior, el OTORGAMIENTO Y FIRMA EN ESCRITURA PÚBLICA del CONTRATO DE COMPRAVENTA*****a efecto de que la demandada junto con los suscritos comparezcan ante fedatario publico a realizar la misma, apercebido de que en su rebeldía, lo hará el juez. Para todos los efectos legales previstos en los artículos 2299 y 2304 del Código Civil para el Estado de Hidalgo."*

b) *"el pago de los gastos y costas que genere el presente juicio."*

Prestaciones que argumentó junto con los hechos plasmados en su escrito inicial de demanda.

En tanto que el demandado *****a **quien legalmente la represente**, fue declarado rebelde en auto de fecha 09 nueve de marzo del 2020 dos mil veinte, al no haberse pronunciado frente a la demanda instaurada en su contra dentro del término legal concedido para tal efecto.

IV. Estudio de Fondo. Ahora bien, como se observa de las prestaciones antes transcritas, la parte actora ejercita la

acción contenida en el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra estipula:

“Artículo 27. El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.”

En otras palabras, podemos decir que reclama el cumplimiento del contrato de compraventa*****, que tiene como consecuencia, el otorgamiento y firma de escritura, mejor conocida como acción pro-forma. En ese entendido, y del estudio minucioso de las constancias procesales que integran el presente juicio, así como de la valoración de las pruebas que obran en autos, la acción que nos atiende es procedente, veamos porque: En efecto, en primer orden de ideas, es pertinente manifestar que es de explorado derecho que nuestra legislación civil establece los requisitos de existencia y de validez que deben reunir los actos jurídicos. Ahora bien, en el caso que nos ocupa, nos encontramos con un acto jurídico informal consistente en una compraventa de bien inmueble, el cual no reúne la exigencia en cuanto a formalidad que la ley de la materia establece, como lo es que deba constar en escritura pública, sin embargo, es conocido el hecho de que tratándose de la compraventa, en términos del artículo 2231 del Código Civil, la venta es perfecta, obligatoria y se perfecciona por el mero consentimiento de las partes y desde entonces se obligan los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven.

Derivado de lo anterior, si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice, ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o

de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse fehacientemente la celebración del acto jurídico correlativo.

Esto se entiende así, toda vez que el contrato de compraventa es consensual, y no formal, respecto de las partes, a tal grado que si una de ellas no quiere cumplir con la formalidad de elevar el contrato a escritura pública, la otra parte tiene acción para exigir judicialmente que se extienda la formalidad escrita, pues la finalidad de la acción pro forma, será darle a dicho acto jurídico la formalidad exigida por la ley, lo que ocasionaría su validez, empezando a surtir efectos contra terceros, es por lo que se insiste que para la procedencia de la misma solo es necesario acreditar la voluntad de las partes respecto del acto celebrado lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas, como ya se mencionó, pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley. De lo antes citado, puede concluirse que los requisitos de la acción pro forma, son los siguientes: **a)** La existencia del contrato de compraventa (pues es el acto jurídico tendiente a elevar a escritura pública); **b)** El pago total del precio pactado en dicho contrato (al ser el contrato consensual y sinalagmático, se debe acreditar el cumplimiento del comprador para poder solicitar el cumplimiento del vendedor); y, **c)** Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente (forma parte de las obligaciones del vendedor).

Resulta ilustrativo al criterio anterior, la siguiente Tesis Aislada, de la Novena Época, con número de Registro: 172112, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVI, Julio de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.26 C, Página: 2446, que a la letra

reza: **“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”.

De manera analógica, es aplicable el siguiente criterio de la instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época: Tomo XIV, Octubre 2001 dos mil uno, Pág. 1153, Tesis Aislada, que a la literalidad se transcribe: **“OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. LA DIVISIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y EL CONSENTIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS NO SON ELEMENTOS NI CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** De la recta interpretación de los artículos 2121, 2122, 2123 y 2153, fracción III, del Código Civil para el Estado de Puebla, así como 208 del Código de Procedimientos Civiles de la misma entidad federativa,

se deduce 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 tanto, no constituye un elemento de la acción ni es requisito indispensable para su ejercicio la demostración del cumplimiento de condición alguna, como la división del inmueble controvertido y el consentimiento de los copropietarios para la venta del mismo, ya 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 las obligaciones a las que se comprometió”.

Por lo que se procede al estudio de la acción demandada por la actora, y debe señalarse que la relación contractual de la que deriva la obligación cuyo cumplimiento se reclama, sí fue acreditada, ya que obra como prueba dentro del expediente en estudio el contrato privado de compraventa que celebraron *****y ***** como compradores y ***** ***** como vendedor, llevado a cabo el ***** respecto de la casa***** cuyas medidas y colindancias se encuentran descritas tanto en el acuerdo base como en la demanda inicial; operación que fue cerrada por el precio de *****Prueba instrumental privada que adquiere pleno valor probatorio en términos del artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo y relacionado con el diverso numeral 334 de dicho ordenamiento, en virtud de

que no fue objetado bajo las reglas del artículo 382 del mismo cuerpo de leyes.

Elemento que se encuentra robustecido por la confesión ficta, por no haber contestado la demanda, confesión que adquiere pleno valor probatorio a pesar de haberse obtenido de forma tácita, puesto que no obra en el sumario prueba que sea capaz de contrariar su efecto y se encuentra robustecida por el contrato en sí. Apreciación que deviene de la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/60, perteneciente a la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, visible en la foja 949, cuyo rubro es: **“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.** La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo”.

Corroborándose así, la existencia del primer requisito de procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura

pública promovida por la parte actora de este juicio. Por otro lado, respecto al segundo elemento de la acción pro-forma que es el cumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador, requisito necesario para poder exigir del otro el respectivo cumplimiento, toda vez que una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento, por ello, deberá acreditarse que la parte compradora cumplió con la totalidad del pago del precio pactado, ya que en caso contrario sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos.

Así tenemos que dentro del acuerdo base de la acción, los celebrantes pactaron como precio total de la operación el monto de *****

En este sentido, la parte actora asegura dentro de su demanda, que pagó la cantidad mencionada en los términos estipulados en la cláusula *****y *****, del contrato base de la acción, se logra conocer que la obligación era el pago de ***** cuestión que acató la parte compradora *****y *****, al entregar en el acto de la conjunción de voluntades la cantidad de *****Por lo que con todo lo anterior, nos permite llegar a la inteligencia de que la parte actora, como comprador, cumplió con su obligación de pagar el precio pactado. De ahí que este elemento se encuentre acreditado debidamente, ya que para que se produzca el otorgamiento y firma de escritura, debe acreditarse en forma fehaciente por parte interesada 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; lo que permite llegar a la conclusión a esta autoridad de que efectivamente los actores cumplieron totalmente con su obligación de pago; determinándose la existencia del segundo elemento constitutivo de la acción proforma.

Lo anterior se refuerza con la tesis de jurisprudencia de la Época: Novena Época, Registro: 191273, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, 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, que a la literalidad reza: **"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".

En estas condiciones, resta por acreditar el incumplimiento por parte del demandado *******a quien legalmente la represente** para formalizar el acto de compraventa, lo cual se hace patente en principio de cuentas con la declaración de rebeldía al no responder contra la demanda, presumiéndose cierto este extremo, al no haber dilucidado defensa alguna en contra de los argumentos que le atribuye el accionante. Así como también haciendo el ejercicio lógico necesario, en el sentido de que si el demandado hubiera

cumplido con esta obligación, el actor no tendría la necesidad de activar la maquinaria judicial provista por el Estado para así dirimir la controversia que se nos presenta.

En consecuencia de lo anterior, deberá ser procedente la acción de otorgamiento y firma de escritura pública (pro-forma) ejercitada por *****y***** en contra de ***** **a quien legalmente la represente,** sobre el contrato de compraventa*****que celebraron, el cual tuvo por objeto el traslado de dominio respecto *****cuyas medidas y colindancias son:*******AL NORTE:** *****METROS Y COLINDA*******AL SUR:** *****METROS Y COLINDA*******AL ORIENTE:** *****METROS Y COLINDA*******AL PONIENTE:** *****METROS Y COLINDA*******CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE*****METROS CUADRADOS.**

Circunstancia por la que se procederá a condenar al demandado ***** **a quien legalmente la represente,** a otorgar la forma prescrita por la ley que para los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles prevé el artículo 2299 de Código Civil vigente en el Estado, que en lo que nos atañe establece: "Tratándose de inmuebles, su venta se hará en escritura pública, por regla general (...)" (énfasis añadido) prestación reclamada en el inciso **A)** del capítulo respectivo de la demanda, a efecto de que una vez que haya causado ejecutoria la presente resolución y designado que sea por la parte actora el Notario Público encargado de realizar la protocolización respectiva, comparezca el demandado dentro del plazo de 05 cinco días al otorgamiento y firma de escritura pública que contenga la formalización del contrato de compraventa celebrado

con su contraparte respecto del inmueble enajenado ya identificado en esta resolución, con el apercibimiento que de no hacerlo así, se procederá a su ejecución forzosa en términos de lo que dispone el artículo 505 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Finalmente, al actualizarse los supuestos del artículo 138 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se condena al demandado al pago de gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.

V. Transparencia. De conformidad con lo establecido por el artículo 72, fracción II, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Hidalgo, que establece: "(...) El Poder Judicial deberá poner a disposición del público y actualizar la siguiente información: II. Las versiones públicas de las sentencias definitivas que sean de interés público;" por lo que, una vez que la presente resolución haya causado ejecutoria deberá hacerse pública. Toda vez que para que los sujetos obligados puedan permitir el acceso a información confidencial requieren obtener el consentimiento de los particulares titulares de la información, hágase saber a las partes el derecho que les asiste para otorgar su consentimiento por escrito dentro del término de 3 días a efecto de que se publiquen sus datos personales y en caso de no hacerlo, se tendrá por negada dicha autorización.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo que disponen los artículos 1776, 1777, 1778, 1779, 1782, 1787, 1816, 1817, 2044, 2230, 2231, 2237, 2251 y 2298 del Código Civil; 1, 25, 27, 29, 44, 47, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 89, 90, 154 fracción II y IV, 272, 276, 279, 282, 286, 410 y 420 del Código de Procedimientos Civiles ambos vigentes en el Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Esta Juzgadora resultó competente para conocer y resolver del presente juicio en términos del considerando I de esta resolución.

SEGUNDO. Procedió la Vía Ordinaria Civil.

TERCERO. La actora *****y*****, probaron los elementos constitutivos de su acción y él demandado ***** **a quien legalmente la represente**, fue declarado rebelde al no dar contestación a la demanda en el término conferido para dicho efecto.

CUARTO. Se condena al demandado ***** **a quien legalmente la represente**, al pago de gastos y costas generados por la tramitación de este juicio, mismo que serán regulados en ejecución de sentencia.

QUINTO. Por consiguiente, se condena al demandado ***** **a quien legalmente la represente**, a otorgar la forma prescrita por la ley que para los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles prevé el artículo 2299 de Código Civil vigente en el Estado, que en lo que nos atañe establece: "Tratándose de inmuebles, su venta se hará en escritura pública, por regla general...", a efecto de que una vez que haya causado ejecutoria la presente resolución y designado que sea por la parte actora el Notario Público encargado de realizar la protocolización respectiva, comparezcan dentro del plazo de 05 cinco días al otorgamiento y firma de escritura pública que contenga la formalización del contrato de compraventa celebrado con su contraparte respecto del inmueble enajenado ya identificado en esta resolución, con el apercibimiento que de no hacerlo así, se procederá a su ejecución forzosa en términos de lo que dispone el artículo 505,

fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

SEXTO. De conformidad con lo establecido por el artículo 72, fracción II, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Hidalgo, que establece: "(...) El Poder Judicial deberá poner a disposición del público y actualizar la siguiente información: II. Las versiones públicas de las sentencias definitivas que sean de interés público;" por lo que, una vez que la presente resolución haya causado ejecutoria deberá hacerse pública. Toda vez que para que los sujetos obligados puedan permitir el acceso a información confidencial requieren obtener el consentimiento de los particulares titulares de la información, hágase saber a las partes el derecho que les asiste para otorgar su consentimiento por escrito dentro del término de 3 días a efecto de que se publiquen sus datos personales y en caso de no hacerlo, se tendrá por negada dicha autorización.

SÉPTIMO. Previas las anotaciones de estilo en el Libro de Gobierno, datos estadísticos e informática de este Juzgado, en su oportunidad, archívese el presente asunto como totalmente concluido.

OCTAVO. Notifíquese y cúmplase.

Así, definitivamente, lo resolvió y firma la Ciudadana **Licenciada Ma. del Rosario Salinas Chávez**, Juez Cuarto Civil de este Distrito Judicial, que actúa legalmente con Secretario de Acuerdos Interina **Licenciada Mariela Fuentes Cortez**, que autoriza y da fe. Doy Fe.