

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintinueve de mayo de dos mil diecinueve.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente \*\*\*\*\*/2018 que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, la que se dicta bajo los siguientes:

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

**I.-** Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el 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"**. Y estando citadas las partes en sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

**II.-** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción de otorgamiento y firma de contrato de compraventa

en escritura pública. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.-** Se determina que la vía civil de juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción personal de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante y regulada en los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a) Para que por sentencia firme se condene a mi ahora demandada a otorgarme las escrituras públicas por ante notario público previamente designado por el suscrito a mi favor, respecto del bien inmueble que adquiriré por compraventa celebrada con la ahora demandada, b) Para que como consecuencia de dicha sentencia se ordene la inscripción de dichas escrituras en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado y en el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes; c) Por el pago de gastos y costas del presente juicio que por su proceder de la demanda me veo en la necesidad de erogar con motivo de los gastos del presente juicio.”.* Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

La demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”.- *Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).*- Por lo que en observancia a lo anterior, se procedió al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las cuales tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que dispone el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado; desprendiéndose de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a la demandada \*\*\*\*\* se encuentra ajustado a derecho, pues se realizó por medio de edictos un vez que se acreditó el desconocimiento general del domicilio de aquella, con los informes rendidos por Comisión Federal de Electricidad, Registro Público de la Propiedad y del

Comercio, Instituto Catastral del Estado y Comisario General de la Policía Ministerial del Estado, los cuales obran de la foja quince a la veintiuno de esta causa, que si bien del rendido por el Instituto Catastral del Estado, se desprende como domicilio de la demandada el ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, es de observar que dicho domicilio corresponde al inmueble objeto de la acción, razón por la cual se ordenó emplazar a la demandada por medio de edictos en términos del artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y lo cual se realizó, como así se desprende de las constancias que obran de la foja treinta a la treinta y cinco de este asunto y aún así la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”***, en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo de la demandada \*\*\*\*\* y quien en audiencia de fecha ocho de abril del año en curso fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que el cuatro de julio de mil

novecientos setenta celebro con \*\*\*\*\* un Contrato de Compraventa privado, respecto de la casa ubicada en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, ubicada en el lote \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\* del señalado Fraccionamiento, con una superficie de \*\*\*\*\* decímetros cuadrados e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* de la sección primera del Municipio de Aguascalientes de este Estado, pactándose como precio de la operación la cantidad de doscientos mil pesos y que a la firma del Contrato recibió, habiéndose comprometido su parte a escriturar dicho inmueble y que a la fecha se ha abstenido de hacerlo aun y cuando no tiene motivo para ello; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL**, consistente en la impresión electrónica relativa al Certificado de Libertad de Gravamen que se acompañó a la demanda y obra a fojas seis y siete de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que el inmueble relativo al lote quince, manzana treinta, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, ubicado en la

Calle \*\*\*\*\* de dicho Fraccionamiento, de la superficie medidas y colindancias que describe el actor en el punto primero de hechos de su demanda, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a nombre de \*\*\*\*\* y además que no reporta gravamen alguno.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que se hizo consistir en el Contrato de Compraventa que se anexo a la demanda y corre agregado a fojas cinco de este asunto y respecto a la cual también se ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada, lo cual le resulto favorable al oferente, pues en audiencia de fecha ocho de abril del año en curso se tuvo a dicha demandada por reconociendo el contenido de la documental que nos ocupa, por lo que dado esto se le concede pleno valor de conformidad con lo que dispone el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, mayormente si se considera que su contenido se encuentra acreditado también con las pruebas antes valoradas; prueba con la cual se acredita que el cuatro de julio mil novecientos setenta el actor \*\*\*\*\* le entrego a \*\*\*\*\* la cantidad de doscientos mil pesos, como pago total de la compraventa del inmueble ubicada en la Calle \*\*\*\*\* número ciento nueve del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, ubicado en el lote \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\* de dicho Fraccionamiento y además que en la misma fecha \*\*\*\*\* le dio posesión del inmueble al comprador y se obligo a escriturárselo ante el Notario Público que este designara.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , prueba que después de analizar las declaraciones

de las testigos, a la misma no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues con las mismas se pretende acreditar la existencia del Contrato base de la acción y se advierte que ninguna de las testigos estuvo presente a la celebración del mismo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose con esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende del enlace que se hace de los elementos de prueba aportados y reflejarse de los mismos presunción grave a favor de dicha parte, sobre la celebración del Contrato base de la acción ya que así se desprende de la confesional de posiciones y de la documental privada que corre agregada a fojas cinco de esta causa; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.-** En mérito al alcance probatorio concedido a las pruebas aportadas por la parte actora, ha lugar a determinar que en el caso se acreditan los hechos de la demanda y con ellos el derecho que le asiste a dicha parte para ejercitar la acción que ha hecho valer, atendiendo a

las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

En efecto, la parte actora ha justificado que le asiste derecho para ejercitar en contra de \*\*\*\*\* la acción Proforma a que se refiere el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado, pues dicha norma establece: **"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 celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal"**; precepto que contempla un derecho a favor de cualquiera de las partes que han celebrado un acto jurídico y que requiera de cierta formalidad, de exigir se le otorgue en la forma prevista por la ley para que sea eficaz, bastando para ello el acreditar la voluntad de las partes en su celebración.

En el caso presente, se ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en fecha cuatro de julio de mil novecientos setenta las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, \*\*\*\*\* en calidad de comprador y \*\*\*\*\* como vendedora, respecto de la casa ubicada en Calle \*\*\*\*\* número setecientos nueve del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, ubicada en el lote \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\* del señalado Fraccionamiento, con una superficie de \*\*\*\*\* decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con lote número \*\*\*\*\*; AL SUR, en igual medida que la anterior con lote \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con



lote \*\*\*\*\* y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con la calle \*\*\*\*\*; **B).**- Que al celebrar el contrato indicado en el inciso anterior, las partes estipularon como precio de la operación la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS, la cual se cubrió en la misma fecha de su celebración; y **C).**- Que a la fecha el referido Contrato no se ha otorgado en escritura pública, no obstante de que el objeto del mismo es un inmueble y para su validez requiere de que se otorgue en escritura pública.

En consecuencia de lo anterior, ha lugar a establecer, que en el caso ha quedado acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente en el Estado, pues al transferirse la propiedad y establecerse como contraprestación a esto el pago de una suma determinada de dinero, la compraventa a que se refiere este asunto es perfecta y obligatoria para las partes, dado que se precisó el objeto de la misma y su precio, según lo que establece el artículo 2120 del Código señalado; por otra parte, al ser el objeto de la compraventa un inmueble, debe otorgarse en escritura pública, según lo que establece el artículo 2188 del citado ordenamiento legal.

En merito de lo anterior y atendiendo a lo que establece el artículo 1716 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado, es de condenarse y se condena a \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que celebros el cuatro de julio de mil novecientos setenta con el actor, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado, respecto del inmueble descrito en el inciso A) de

este considerando, lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgador lo hará en su rebeldía, de acuerdo a lo que establece la fracción III del artículo 416 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria.**". En observancia a esto y al resultar perdidosa la demandada, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia.

Remítase copia certificada de la presente resolución al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, en apego a lo dispuesto por el artículo 373 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone como obligación de la autoridad judicial el darle aviso de las resoluciones que causen ejecutoria y en las que se traslade o adquiriera el dominio de un bien inmueble.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del

Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara que el actor \*\*\*\*\* probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se condena a la demandada \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública a favor del actor \*\*\*\*\* el contrato de compraventa que celebraron el cuatro de julio de mil novecientos setenta, respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, ubicada en el lote \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\* del señalado Fraccionamiento, con una superficie de \*\*\*\*\* decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con lote número \*\*\*\*\*; AL SUR, en igual medida que la anterior con lote \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con la calle \*\*\*\*\*.

**CUARTO.-** Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase a la demandada para que dentro del término de cinco días de cumplimiento con el resolutivo anterior, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgador lo hará en su rebeldía.

**QUINTO.-** Remítase copia certificada de la presente resolución al Instituto Catastral en el Estado, una vez que esta resolución cause ejecutoria.

**SEXTO.-** Se condena a la demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

**SÉPTIMO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 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, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentencio y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **treinta de mayo de dos mil diecinueve**.  
Conste.

**L' A' M/ Shr\***

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y  
FIDEICOMISARIADO