

Aguascalientes, Aguascalientes, a **dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.-**

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **1293/2020** 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que es juez competente el del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil; y en el caso que nos ocupa, la acción ejercitada es la de otorgamiento de contrato en

escritura pública, lo que desde luego se trata de una acción personal y el demandado tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de este juzgador, además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, actualizándose así el supuesto previsto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de ahí que surja la competencia para este juzgador.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil 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 en escritura pública y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

IV.- La actora *****demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A.** Para que por sentencia definitiva se declare que el suscrito soy legítimo propietario del bien inmueble ubicado en Granja *****, **calle ***** sin número, colonia *******, de ésta ciudad. **B.** La entrega de la escritura de inmueble ubicado en Granja *****, **calle ***** sin número, colonia *******, de ésta ciudad. **C.** Se eleve a escritura pública el contrato de compra-venta celebrado entre la C. ***** y el ahora demandado *****, **de fecha diez de abril de dos mil nueve, mismo que se anexa al presente escrito.** **D.** El pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.”.

Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.-

El demandado *****no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, 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 sí, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia". **Registro digital: 240531, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 163-168, Cuarta Parte, página 195, Tipo: Jurisprudencia.-**

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende que

**** fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora como el del demandado y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio donde vive el mismo así como la persona con quien lo entendió, pues fue atendido por ****, quien dijo su hijastra y vivir en ese domicilio, misma que se identificó ante el notificador y firmó para constancia, además de que preguntó a vecinos del lugar, quienes le confirmaron que tanto la persona a notificar como aquella que lo atendió viven en ese domicilio, aunado a que el demandado de mérito compareció al desahogo de la confesional a su cargo, de lo cual se desprende que el demandado tuvo pleno conocimiento de la demanda entablada en su contra, asimismo, se le corrió traslado con copias de la demanda, copias de traslado y anexos en siete fojas debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del Juzgado, las cuales fueron descritas por el notificador y además se le indicó que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, firmando el Notificador el acta levantada para constancia legal, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil vigente de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así dicho demandado no dio contestación a la demanda entablada en su contra.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone: **"El**

actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones". En observancia a este precepto **la parte actora** expone en su escrito de demanda, una serie de hechos como fundatorios de la acción planteada y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

CONFESIONAL a cargo de *********, desahogada en audiencia de fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que en fecha diez de abril de dos mil nueve, el demandado suscribió un contrato de compraventa con ********* del inmueble ubicado en Granja *********, calle ********* sin número de la Colonia ********* de esta Ciudad de Aguascalientes, mismo que se encuentra dentro de uno de mayor superficie que es de su propiedad y que bajo su consentimiento la actora posee a título de dueño el inmueble en cuestión.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que al contestar la primera posición el demandado reconoció ser propietario de una parcela que tiene una superficie de ********* hectáreas ubicada en el Ejido *********, es decir, de la totalidad del mismo, sin embargo, del certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, visible a fojas veintinueve y treinta de autos, se observa que el

demandado solo tiene derecho de propiedad del diez por ciento de dicho inmueble.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de compra-venta celebrado entre las partes en fecha diez de abril de dos mil nueve, el cual consta en la foja cinco de los autos, respecto a la cual, la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofertó la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, quien en audiencia de fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno, reconoció el contenido y firma del documento antes mencionado que se le puso a la vista en ese momento; consecuentemente, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes, no fue objetado en términos de ley, además de que fue reconocido expresamente por el demandado, por lo tanto, se demuestra que en la fecha antes indicada las partes de ese juicio celebraron contrato de compraventa en relación a una fracción de terreno irregular, con una superficie de ***** metros cuadrados (***** metros de frente por ***** metros de fondo), superficie irregular con ubicación en Granja ***** sin número, Fraccionamiento *****, que según confesión del demandado está en la calle ***** sin número del citado fraccionamiento, el demandado ***** como vendedor y la actora ***** como compradora, con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables la parte actora, por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable a la parte accionante, sobre todo la humana en el sentido de que no fue desvirtuada la celebración del contrato de compraventa base de la acción celebrado entre las partes, pues al no haberse objetado en términos legales el contrato de compraventa exhibido como base de la acción hace prueba plena de los hechos que del mismo se desprenden, de lo cual concluye la existencia del contrato ya mencionado; asimismo beneficia a la actora la presunción legal que se desprende del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone: ***"La demanda deberá contestarse negándola, confesándola u oponiendo excepciones. El demandado deberá referirse a todos y cada uno de los hechos comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. Se tendrán por admitidos los hechos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario. La negación pura y simple del derecho importa la confesión de los hechos; la confesión de éstos no entraña la confesión del derecho"***; artículo del cual se desprende la obligación

de la parte demandada a contestar la demanda ante la autoridad que la emplazó, refiriéndose a los hechos referidos en la demanda y en caso de no suscitar explícitamente controversia, se le tendrá por admitidos tales hechos; por lo tanto, si el demandado fue debidamente emplazado conociendo los hechos en los cuales la actora funda su demanda y aquél no dio contestación a la demanda, es que no suscitó explícita controversia de los mismos y la consecuencia es tenerle por admitidos aquellos hechos en que la actora fundó su demanda, entre los que se comprenden la celebración del contrato de compraventa, el objeto del mismo, precio fijado y su pago. De igual forma, la presunción humana que se desprende del contenido del certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, visible a fojas veintinueve y treinta de autos, pues si la parcela de mayor superficie dentro de la cual se encuentra el inmueble que es materia de este juicio, tiene una superficie de *****hectáreas y el demandado solo tiene derecho de propiedad del diez por ciento de dicho inmueble, es decir, diez por ciento de ***** METROS CUADRADOS, de lo que resulta que ese diez por ciento de propiedad del demandado sería sobre ***** METROS CUADRADOS, por lo que si el inmueble objeto de la compraventa materia de este juicio tiene una superficie de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS, es claro que ésta no excede del porcentaje de propiedad que tiene el demandado sobre el inmueble dentro del cual se encuentra inmerso el que ahora es materia de este

juicio; prueba a la cual se le concede pleno valor conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** Y ***** , desahogada en audiencia de fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno, valorándose dicha prueba en términos de lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior, a la misma no se le concede valor probatorio alguno, pues los testigos no son coincidentes en señalar la fecha de celebración del contrato basal, pues el testigo ***** manifestó que éste se hizo el día nueve de abril de dos mil diecinueve, por su parte, la testigo ***** , refirió que se hizo el día diez de abril de dos mil nueve, por lo que al no ser coincidentes, no robustecen entre sí su dicho y por ende, no robustecen el de la parte actora.-

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la actora, ha lugar a determinar que esta última ha acreditado los elementos constitutivos de su acción, pues en el caso que nos ocupa, la actora ***** demostró de manera fehaciente: **A).-** Que el día diez de abril de dos mil nueve, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, el demandado ***** en su carácter de vendedor y la actora ***** en su carácter de compradora, en relación a una fracción de terreno irregular, con una superficie de ***** metros cuadrados (***** metros de frente por ***** metros de fondo), superficie

irregular con ubicación en Granja ***** sin número, Fraccionamiento *****, que según confesión del demandado está en la calle ***** sin número del citado fraccionamiento y además, quedó plenamente acreditado que la compradora pagó totalmente el precio convenido, pues en el contrato base de la acción se estableció que el precio de la compraventa fue de CINCUENTA MIL PESOS, el cual sería pagado por la compradora de contado a la firma de dicho contrato y que el vendedor se comprometía a entregar físicamente el terreno al pago total del mismo, por lo que si la actora refiere tener la posesión del mismo, lo cual fue reconocido por el demandado en la confesión a su cargo, además de que el demandado reconoció el contenido y firma del documento basal, es por ello que se concluye que al exhibir el contrato base de la acción ya firmado por el demandado, es porque efectivamente se hizo el pago de la cantidad pactada como precio de la compraventa al momento de la firma del mismo, además de que el demandado no controvertió tal circunstancia, pues no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por tanto, al cumplirse con lo anterior se perfeccionó un contrato de compraventa al quedar acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado, pues al transferirse la propiedad y fijarse un precio, existe compraventa y 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; y, **B).**- Que el demandado no ha otorgado en escritura pública el contrato de compraventa referido en el inciso anterior, pese a que le fue pagado totalmente su precio.-

En consecuencia de lo expuesto y atendiendo a lo que establece el artículo 1716 del Código sustantivo de la materia, dado que se ha acreditado de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar el contrato indicado en el inciso A) del apartado anterior, el cual resulta ser válido y además se ha pagado totalmente el precio de la compraventa, **se condena a ***** a otorgar en escritura pública dicho contrato**, 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 juzgado lo hará en su rebeldía de acuerdo a lo que establece la fracción III del artículo 416 del Código Procesal Civil vigente de la entidad.-

Se condena al demandado al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor de la actora de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigente de la entidad, al señalar el precepto legal indicado en primer término que los gastos judiciales serán a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación y esto es aplicable al demandado en comento, quien estaba

obligado a otorgar en escritura pública el contrato basal, por otra parte, el precepto que se señala en segundo orden establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, siendo que el citado demandado resultó perdidoso al haberse acogido a las pretensiones de la parte actora y de ahí el que se le condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

Asimismo, **una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente al Director del Instituto Catastral en el Estado,** en observancia 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 1675, 1678 y demás aplicables del Código Civil vigente del Estado; 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 137, 139, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía única civil y en ella la actora probó su acción ejercitada y el demandado no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.-

TERCERO.- Se condena a ***** a otorgar en escritura pública el contrato base de la acción, 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 juzgado lo hará en su rebeldía.-

CUARTO.- Se condena al demandado al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor de la actora, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- Una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente al Director del Instituto Catastral en el Estado, para los efectos indicados en esta resolución.-

SEXTO.- 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.-

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **diecisiete de diciembre dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'ECGH/Ilse*

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ,** en su carácter de Secretaria de acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1293/2020** dictada en **dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL,** conste de **siete fojas las cuales fueron utilizadas por ambos lados.** 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 para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre de las partes, datos del inmueble objeto del juicio, nombre de la persona que atendió el emplazamiento del demandado, superficie y nombre del Ejido del cual el demandado es propietario solo del diez por ciento, metros cuadrados que en porcentaje corresponde al demandado, nombres de las partes que intervinieron en la celebración del contrato de compraventa materia del juicio, nombres de los atestes,** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.