



EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 108 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SE HACE SABER A LAS PARTES QUE A PARTIR DEL **DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, FUNGE COMO SECRETARIA DE ACUERDOS DE ESTE JUZGADO LA **LICENCIADA KARIME FRAUSTO RASGADO**.- CONSTE.

Aguascalientes, Aguascalientes, **siete de diciembre de dos mil veintiuno**.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **1312/2020** 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.- 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 oír 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 y el demandado tiene su domicilio en esta Ciudad Capital. 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 *****, al otorgamiento de escrituras públicas de propiedad a mi favor, respecto de la compraventa verbal que realizamos del **terreno número 24** irregular de aproximadamente 228.00 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros sobre la antigua avenida ***** hoy llamada



*****, por 28.50 metros de fondo o los que resulten, colindando por la derecha con el terreno número 23 y por la izquierda con el terreno número 25 y por atrás con el canal de agua, siendo este su límite, de la comunidad y/o fraccionamiento *****, del municipio de Aguascalientes; así como **terreno número 25** irregular de aproximadamente 226.00 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros sobre la antigua avenida ***** hoy llamada *****, por 25.25 metros de fondo o los que resulten, colindando por la derecha con el terreno número 24 y por la izquierda con el terreno número 26 propiedad de ***** y por atrás con el canal de agua, siendo este su límite, de la comunidad y/o fraccionamiento *****, del municipio de Aguascalientes y por ende **la sentencia que se dicte sirva de título de propiedad y/o se ordene por conducto de su Señoría tirar las escrituras públicas correspondientes; B.-** Para que se ordene la inscripción y/o anotación de la sentencia y/o escrituras públicas tanto en la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, así como la Dirección General de Catastro del Estado de Aguascalientes a efecto de que se otorguen las cuentas catastrales correspondientes; **C.-** Para que se ordene a la Secretaría de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes para el otorgamiento de las cuentas catastrales correspondientes; **D.-** Que por virtud de la posesión que se ha configurado la figura de la prescripción positiva a favor del suscrito respecto de los bienes inmuebles antes descritos, independientemente de la forma en que se haya adquirido o efectuado la compra venta de los terrenos multicitados y por lo tanto se ha de solicitar a su Señoría que declare al suscrito propietario de los mismos; **E.-** Se ordene la inscripción de la propiedad del inmueble a favor del suscrito dentro del

Registro Público de la Propiedad en el Estado de Aguascalientes; **F.-** Para que se condene a la parte demandada al pago de gastos y costas que se ocasionen con motivo del presente juicio que por su culpa me veo en la necesidad de interponer.". Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

No pasa inadvertido para esta autoridad que el demandado ejercita una acción proforma sustentada en el derecho de propiedad que emana del fundatorio de la acción y además invoca la de prescripción que se refiere a una acción sustentada en la posesión, la primera prevista en el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado y la segunda en los artículos 1163, 1164 y 1168 del mismo ordenamiento legal, por tanto se da la hipótesis a que se refiere el artículo 29 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que no podrán acumularse en la misma demanda las acciones posesorias con las de propiedad, por lo que ante esto se analizan las pruebas aportadas y de ello se desprende que se encausan a acreditar la acción proforma, razón por la cual se desestima la de prescripción positiva y centrándose el análisis de las pruebas respecto a la acción proforma.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.- Plus Petitio;** **2.- Falta de acción y derecho;** **3.- Las que emanen del cuerpo del presente escrito;** y **4.- La que**



emana del artículo 2095 del Código Civil vigente en el Estado.

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 las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos y para acreditarlos en términos de la norma legal supracitada, es únicamente el actor quien oferto y se le admitieron pruebas, las valorándose en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *********, quien en audiencia de fecha *veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno*, fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto que conoce a *********, que el *veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro*, celebró con él un contrato de compraventa de manera verbal, respecto de dos inmuebles, el primero de ellos identificados como **lote 24** el cual tiene una superficie aproximada de 228.00 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros sobre la antigua avenida 20 de noviembre, hoy llamada Rosas Guadalupanas, por 28.50 metros de fondo, colindando por la derecha con el terreno 23 y por la izquierda con el terreno número 25 y por atrás con el canal de agua, siendo este el límite de la comunidad

y/o fraccionamiento *****, del Municipio de Aguascalientes, y el segundo identificado como **lote 25** que cuenta con una superficie irregular de aproximadamente 226.00 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros sobre la antigua avenida ***** hoy llamada *****, por 28.25 metros de fondo, colindando por la derecha con el terreno número 24 y por la izquierda con el terreno número 26 propiedad de ***** y por atrás con el canal de agua, siendo este el límite de la comunidad y/o fraccionamiento *****, del municipio de Aguascalientes; pactando como precio de cada uno de los lotes la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); mismo que fue pagado al momento de la celebración del contrato, además de que ese mismo día entregó la posesión de dichos inmuebles al comprador.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y fue declarado confeso el demandado, de las posiciones marcadas con los números dos, tres, cuatro y once así como de la doce a la quince del pliego de posiciones que obra a fojas *treinta y tres de esta causa*, más de su análisis se desprende que las cuatro primeras se refieren a hechos ajenos a la litis planteada y de la doce a la quince se desprende que no son hechos propios del demandado, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el siguiente criterio jurisprudencial:



“PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO. La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal.”

Emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho del ***** y ***** , misma que fue desahogada en audiencia de fecha *veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno*, prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medio de convicción con la cual se acredita que los testigos conocen a las partes del presente juicio, desde hace aproximadamente cuarenta y cinco años, y que en el año mil novecientos ochenta y cuatro, ***** y ***** , celebraron un contrato de compraventa respecto a los lotes 24 y 25 ubicados en ***** , Aguascalientes, pactando como precio de la operación la cantidad de cien mil pesos, es decir cincuenta mil cada uno de los lotes; cantidad que le fue entregada al vendedor ***** , el día de la

celebración de dicho contrato, y este le entrego la posesión al comprador *****.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente al certificado de libertad de gravamen que se acompaña a la demanda y obra a fojas ocho y nueve de los autos, misma que encuadra dentro de aquellos documentos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, fue expedido en papel oficial y cuenta con el logo de dicha Dependencia, además se indican los nombres de las personas que lo elaboraron, por tanto, tiene pleno valor en apego al artículo 341 del código antes invocado; documental con la cual se acredita que en dicha dependencia se encuentra empadronado el *Lote de terreno conocido con el nombre de ******, con ubicación en el municipio de Aguascalientes, y con superficie de ochenta y ocho hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: NORTE ciento dos metros con escuela rural Venustiano Carranza; ORIENTE en línea un poco irregular de norte a sur sucesivamente cuarenta y dos metros, treinta y nueve metros, veintinueve metros, cincuenta y tres punto cincuenta metros y cuarenta metros, lindando con camino *****; SUROESTE en línea bastante irregular sucesivamente de NOROESTE A SURESTE cincuenta y cinco metros, sesenta metros, cuarenta y cinco metros; sigue hacia el sur en sesenta y cuatro punto cincuenta metros para terminar hacia el SURESTE en treinta punto sesenta metros, lindando con el canal; inscrito a nombre de ***** con porcentaje de propiedad del cien por ciento, con número de



inscripción ***, del libro ***, Sección Primera Aguascalientes, por compraventa de fecha diez de octubre de mil novecientos ochenta y tres; inmueble el cual no reporta gravamen alguno.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose con esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta en parte favorable a los actores en virtud del alcance probatorio que se le 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.

La **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto de legal y humana, la cual resulta favorable a la parte actora y esencialmente la humana que se desprende del hecho de haberse acreditado la celebración del contrato de compraventa base de la acción y que llevaron a cabo el demandado ***** como vendedor y ***** en carácter de comprador, por cuanto a los inmuebles objeto de litis y acreditarse también el cumplimiento sobre el pago del precio por parte del comprador, luego entonces la circunstancia de que este ejercite la acción proforma genera presunción grave de que la demandada se niega a otorgar el contrato aludido en escritura pública, presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 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 al actor ***** para ejercitar la acción que ha hecho valer, que el demandado no justificó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Por cuestión de método, primeramente se analizan las excepciones que opone el demandado, siendo en primer término la de **Plus Petitio**, que se traduce en el exceso sobre las prestaciones reclamadas y que en el caso resulta **improcedente**, pues de acuerdo al capítulo de prestaciones que exige la parte actora se observa que se ciñe en que el demandado le otorgue en escritura pública el contrato de compraventa a que hace referencia sobre dos inmuebles que describe en los hechos de su demanda, lo que ha resultado procedente al haber probado la existencia del contrato y el pago del precio estipulado, desde luego con el fundatorio de la acción, la confesión ficta que emana de la declaración de confeso a cargo del demandado dada su inasistencia a absolver posiciones que previamente se calificaron de legales, y además con la prueba testimonial que le fue admitida a la parte actora, con lo que se acredita la hipótesis a que se refiere el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a la excepción a que se refiere el artículo **2095 del Código Civil vigente del Estado**, se considera lo previsto en dicha disposición y la



cual se refiere a la inexistencia del acto jurídico por falta de consentimiento o de objeto que pueda materia del mismo, lo que no aplica al caso pues como ya se ha señalado, el actor acreditó la existencia del contrato de compraventa base de su acción, al probar que fue voluntad del demandado celebrar dicho acto jurídico y que la materia del mismo corresponde a dos inmuebles que pueden ser objeto de compraventa, además probó el cumplimiento de su obligación al haber demostrado su pago lo que le da derecho para exigir al demandado le otorgue el contrato en escritura pública, al darse los elementos de existencia a que se refiere el artículo 1675 y el cumplimiento del comprador que le impone el artículo 2464 ambos del indicado ordenamiento legal, lo que le da derecho a exigir que el contrato se otorgue en escritura pública de acuerdo a lo que dispone el artículo 2188 del multicitado código, de donde deviene también la improcedencia de la excepción.

Y por último invoca la excepción de **falta de acción y de derecho**, que al igual que las anteriores resulta **improcedente**, al haberse probado la existencia del contrato de compraventa base de la acción y el derecho del accionante para que se le otorgue en escritura pública, por razón de que aquella es respecto a dos inmuebles cuya venta debe realizarse acorde a la formalidad exigida por el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado.

En cambio con los hechos de la demanda probados por el actor, este ha acreditado de manera fehaciente, lo siguiente: **A)** Que el *veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro*, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa verbal, el demandado ***** como vendedor, y ***** en su carácter de comprador, respecto de dos lotes:

1.- El primero de ellos identificado como **lote 24** el cual tiene una superficie aproximada de 228.00 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros sobre la antigua Avenida 20 de noviembre, hoy llamada Rosas Guadalupanas, por 28.50 metros de fondo, colindando por la derecha con el terreno 23 y por la izquierda con el terreno número 25 y por atrás con el canal de aguas, siendo este el límite de la comunidad y/o fraccionamiento ***** del Municipio de Aguascalientes;

2.- El segundo identificado como **lote 25** que cuenta con una superficie irregular de aproximadamente de 226.00 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros sobre la antigua avenida 20 de noviembre, hoy llamada ***** por 28.25 metros de fondo, colindando por la derecha con el terreno número 24 y por la izquierda con el terreno número 26 propiedad de ***** y por atrás con el canal de aguas, siendo este su límite de la comunidad y/o fraccionamiento ***** del municipio de Aguascalientes;

B). Que el precio estipulado lo fue por la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N., por



cada uno de los lotes, cantidades que se cubrieron a la celebración del señalado contrato.

En consecuencia de lo anterior, ha lugar a establecer, que ha quedado acreditado el contrato de compraventa base de la acción al darse la hipótesis a que se refiere el artículo 2119 del Código Civil vigente en el Estado, al señalar que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, compraventa que tuvo por objeto los lotes de terreno que se describen en el apartado anterior, de los cuales el contrato señalado 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 celebró con el actor ***** el *veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro*, respecto de los siguientes lotes de terreno:

1.- El primero de ellos identificado como **lote 24** el cual tiene una superficie aproximada de 228.00 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros sobre la antigua Avenida 20 de noviembre, hoy llamada Rosas Guadalupanas, por 28.50 metros de fondo,

colindando por la derecha con el terreno 23 y por la izquierda con el terreno número 25 y por atrás con el canal de aguas, siendo este el límite de la comunidad y/o fraccionamiento *****, del Municipio de Aguascalientes;

2.- El segundo identificado como **lote 25** que cuenta con una superficie irregular de aproximadamente de 226.00 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros sobre la antigua avenida 20 de noviembre, hoy llamada *****, por 28.25 metros de fondo, colindando por la derecha con el terreno número 24 y por la izquierda con el terreno número 26 propiedad de ***** y por atrás con el canal de aguas, siendo este su límite de la comunidad y/o fraccionamiento *****, del municipio de Aguascalientes.

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 del juicio, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 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 a la



circunstancia de que el actor ***** resulta vencedor, se condena al demandado a cubrirle a este los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

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, y que el demandado no justificó sus excepciones.

SEGUNDO.- Se condena al demandado ***** a otorgar en escritura pública a favor de ***** el contrato de compraventa que celebraron en el *veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro*, respecto del los lotes marcados con los números 24 y 25 ubicados en el fraccionamiento ***** , del municipio de Aguascalientes, *con la superficie, medidas y colindancias que se describen en el considerando ultimo de esta resolución.*

TERCERO.- 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.

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

QUINTO.- Se condena al demandado ***** a cubrir al actor los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

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.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos licenciada **KARIME FRAUSTO RASGADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

L'APM/Megc*



La Licenciada **KARIME FRAUSTO RASGADO**, en su carácter de Secretario de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1312/2020** dictada en **siete de diciembre de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **NUEVE** fojas útiles 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 e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **El nombre de las partes, los datos de identificación de instrumentos notariales, así como el nombre de los notarios, los datos de identificación del inmueble, así como el nombre de los testigos** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.