

Aguascalientes, Aguascalientes,  
**veintiséis de agosto de dos mil diecinueve.**

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , 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 personal de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y los demandados tienen 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 ejercitan 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 la accionante, regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A) Por el reconocimiento y cumplimiento del contrato verbal privado de la compraventa celebrado en fecha 01 de Noviembre del 2000, con los C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, respecto de la casa-habitación, ubicada en la calle \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\* DEL \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD, con las siguientes medidas y colindancias----- Con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados AL NORTE, en 17.79 metros con solar 5; AL ESTE, en 29.86 metros con solar 9; AL SUR, EN 18.05 metros con calle sin nombre, AL OESTE, en 29.84 metros con solar 11; B) Por el otorgamiento en mi favor de la escritura pública definitiva de venta del bien inmueble descrito en la prestación que antecede; C). por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, y que por la culpa de los hoy demandados me veo precisada en demandar.”*** Acción que contemplan los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado, sustentada en los hechos que vierten en su demanda y que no es necesario transcribir por no exigirlo así el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en virtud de esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 163-168, cuarta parte, de la materia civil, página ciento noventa y cinco, de la Séptima Época, con número de registro 240531, que a la letra establece:

**"EMPLAZAMIENTO ES DE ORDEN PUBLICO 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."

En cumplimiento a lo anterior y analizadas las constancias que integran el sumario que se resuelve y que tienen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, se desprende que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* fueron emplazados en términos de ley, pues se realizaron en el domicilio señalado por la parte

actora y efectuaron una vez que el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, se cercioró de ser el domicilio de los demandados, por así habérselo informado JORGE ALEJANDRO LÓPEZ DÁVALOS quien manifestó ser sobrino de los demandados manifestando que aquellos vivían en dicho domicilio, habiéndose identificado plenamente, procediendo a realizar los emplazamientos por conducto de su informante, mediante cédulas de notificación en las que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándoles copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma y por el mismo conducto se les hizo saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando firma de la persona con quien entendió la diligencia, habiéndose cerciorado de lo anterior el notificador quien realizó los emplazamientos pues indagó con los vecinos, quienes le manifestaron que tanto el informante como los demandados viven en dicho domicilio, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 10 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dieron contestación a la demanda instaurada en contra de su representada.

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 en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

Las **CONFESIONALES** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes en audiencia de fecha veintidós de agosto de dos mil diecinueve fueron declarados confesos de aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, y con ello reconociendo que en fecha uno de noviembre de dos mil celebraron con el actor contrato verbal privado de compraventa respecto de la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* de esta Ciudad, el cual tiene una superficie de quinientos treinta y dos punto treinta metros cuadrados, que en dicho día le entregaron la posesión del inmueble al actor, que el precio pactado de la compraventa fue la cantidad de veintidós mil pesos, que se comprometieron a un lapso de tres meses otorgar a la parte actora la escritura pública; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio parcial, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 275 fracción I, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues aún y cuando se haya tenido por confesos a los demandados de las posiciones calificadas de legales y que según el artículo 339 del Código antes mencionado la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y además que de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal, la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y admite prueba en contrario, sin embargo, con dicha prueba no se acredita la celebración del contrato de compraventa que refiere, pues la sola declaración de confesos de los demandados, no puede demostrar que se haya celebrado dicho contrato en los términos que indica, esto conforme al criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 81/2004-PS y emitir la

tesis número 1a./J. 62/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXIII, febrero de dos mil seis, de la materia civil, página ciento veinticinco, de la Novena Época, con número de registro 175999, la cual a la letra establece:

**CONTESTACIÓN FICTA POR NO COMPARECER SIN JUSTIFICACIÓN A ABSOLVER POSICIONES. ES INSUFICIENTE POR SÍ MISMA PARA TENER POR ACREDITADA LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

Tanto la naturaleza de los contratos de arrendamiento inmobiliario, en los que la fijación precisa e indubitada de los elementos esenciales del contrato y de los derechos y obligaciones que de ellos emanan, como la relevancia social de los diferendos que pueden suscitarse en relación con los mismos, aconsejan que las conclusiones sobre su existencia o inexistencia emanen de elementos adicionales al simple hecho de que una de las partes no comparezca a juicio a absolver posiciones sin causa justificada. La necesidad de otorgar por escrito los contratos de arrendamiento, contenida en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, refleja la voluntad de que en el contexto de nuestro sistema jurídico las decisiones tanto de los particulares como de los poderes públicos en relación con los mismos se adopten sobre una base empírica razonablemente sólida. Sin embargo, la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestada por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos, es demasiado débil para equipararlo a un elemento plenamente probatorio de la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario que en principio debe constar por escrito por disposición de ley -aunque ello no impida, como destacan los Tribunales Colegiados en pugna, que dicha existencia pueda acreditarse por otros medios cuando la formalización escrita no existe, puesto que dicha formalización constituye un mero requisito ad probationem, no ad solemnitatem, y no existe ninguna disposición jurídica que establezca una restricción en tal sentido-. Por ello es razonable que de dicho elemento o comportamiento no

que puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio. La confesión ficta por no comparecencia a absolver posiciones, en definitiva, no puede por sí misma crear en el juzgador la convicción necesaria para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario, aun cuando no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas. Para que este medio de prueba pueda tener eficacia probatoria al efecto señalado, es necesario que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios de prueba que, analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas.

Por ende, aún cuando se les haya tenido por confesos de la celebración del contrato de compraventa basal del inmueble ubicado en calle Guadalupe, número \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\* de esta Ciudad, al ser la única prueba tendiente a demostrarlo, no le beneficia a la oferente, por las razones antes indicadas.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, misma que fue desahogada en audiencia de fecha veintidós de agosto de dos mil diecinueve, probanza a la cual no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la Materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas en la causa por las antes mencionados, en observancia a que \*\*\*\*\* al dar respuesta a las preguntas que se les formulan se

despnde que no conocen los hechos sobre los que deponen en forma directa, sino por comentarios que les hizo el mismo actor de ahí que no se le conceda valor en términos de lo que establece la fracción II del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

**"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

*Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."*

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada ante la fe del notario público número Treinta y siete del Estado, que consta en las fojas siete y ocho de los autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público, documental con la cual se

acredita que respecto al inmueble ubicado en el número \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\* del poblado de \*\*\*\*\* de este municipio, se tiró título de propiedad por parte del Delegado del Registro Agrario Nacional a nombre del demandado \*\*\*\*\* y que el mismo está registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el certificado de libertad de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, el cual es visible a fojas nueve y diez de los autos, al que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento expedido por servidor público en ejercicio de sus funciones, el cual se encuentra redactado en papelería oficial, contando con los sellos de la dependencia que lo emite; documental con la cual se acredita que ante dicho registro se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*\*\* , el lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\* , del municipio de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\*

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan favorable a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, 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, que resulta desfavorable al actor, esencialmente la humana que se desprende de no haber acreditado la existencia del contrato de compraventa base de la acción y mucho menos el pago que dice se estipuló como precio del inmueble

objeto del mismo, aún y cuando son elementos esenciales para la procedencia de la acción, de donde surge presunción grave de que esto se debe a que no se celebró dicho contrato; 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 las partes, ha lugar a determinar que en el caso la parte actora no probó los elementos de procedibilidad de su acción y que la parte demandada ni tan siquiera dio contestación a la demanda instaurada en su contra, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Cabe señalar que la venta de un inmueble debe hacerse en escritura pública y cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras este 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 dé al contrato la forma legal, atendiendo a los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 1675:** "Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato."

**Artículo 1716:** "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 pueda exigir que se dé al contrato la forma legal."

**Artículo 2119:** "Habrà 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."

**Artículo 2188:** "La venta de inmuebles deberá hacerse en escritura pública."

Pues si bien el actor afirma que el día uno de noviembre del dos mil, celebró contrato verbal de compraventa con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respecto del inmueble que describe en su escrito inicial de demanda, cuyos datos se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere, que además se fijó como precio de la compraventa la cantidad de VEINTIDÓS MIL PESOS 00/100 M.N., cantidad de dinero que afirma les fue pagada a los demandados en la fecha de la celebración del contrato verbal referido. Sin embargo, con los elementos de prueba que fueron aportados a la causa, no quedaron demostrados los elementos de la acción que se ejercita, pues al efecto el actor tenía la carga de la prueba para acreditar la celebración del contrato de compraventa que refiere en su escrito inicial, sin embargo, con las pruebas referidas no se acreditó de manera fehaciente que por voluntad de la parte demandada se hayan obligado a transferir al actor la propiedad del lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\*, del municipio de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados con las medidas y colindancias que refirió en su escrito inicial de demanda, que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere, consecuentemente no se acreditó el consentimiento ni el objeto de dicho contrato; tampoco se probó que el actor se haya obligado a pagar por dicha transmisión de propiedad la cantidad de VEINTIDÓS MIL PESOS 00/100 M.N. por ende, no se acreditaron los elementos constitutivos del contrato de compraventa exigidos por el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado transcrito en párrafos anteriores; por otra parte, tampoco acreditó que el mismo haya hecho pago por

dicha propiedad, pues no aportó prueba alguna a la causa para acreditar el contrato de compraventa que afirmó en su escrito inicial de demanda haber celebrado con la demandada ni su pago.

En consecuencia de lo anterior **se declara que la parte actora no probó los elementos constitutivos de su acción**, pues no demostró la celebración del contrato de compraventa que afirmó en su escrito inicial de demanda ni mucho menos el pago del mismo, **se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda, en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal Civil vigente del Estado.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al no haberse acogido las pretensiones de la parte actora, es que se le considera perdidosa, más atendiendo a que la parte demandada ni tan siquiera dio contestación a la demanda instaurada en su contra, no se hace condena especial alguna por cuanto a los gastos y costas del presente juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos; 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción I, 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.** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía única civil promovida por la parte actora, en la cual esta última no acreditó su acción

**TERCERO.** Se declara que la parte actora no probó los elementos constitutivos de su acción,

pues no demostró la celebración del contrato de compraventa que afirmó en su escrito inicial de demanda ni mucho menos el pago del mismo.

**CUARTO.** Se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda.

**QUINTO.** No se hace condena especial por cuanto al pago de gastos y costas.

**SEXTO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1 que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 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, 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.

**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

Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veintisiete de agosto de dos mil diecinueve**. Conste LSPDL/Miriam\*