

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **siete de julio de dos mil veintiuno**.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1609/2019**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato privado, promoviera **Xxxxxx**, en contra de **xxxxxx**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma 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 del 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."

II. La suscrita juez es competente para conocer el presente negocio en términos de lo que se establece en el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior, en razón de ejercitarse acción de tipo personal de cumplimiento de contrato, donde el domicilio de la parte demandada lo es el que se ubica en la jurisdicción y por ende competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de cumplimiento de contrato, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título

Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV. La parte actora **Xxxxxx**, demandó a **xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

a).- Para que por sentencia firme y ejecutoriada se decrete el cumplimiento y pago del contrato de promesa de venta de fecha 20 de noviembre del año 2018, celebrado entre el demandado y el suscrito respecto del lote número xxxxx de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento xxxxx de esta ciudad.

b).- Para que por sentencia firme y ejecutoriada se condene al demandado a cumplir con el contrato de fecha 20 de noviembre del 2018 y se le ordene se dé cumplimiento con la venta del lote número xxxxx de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento xxxxx de esta ciudad en favor del actor.

c).- Para que por sentencia firme y ejecutoriada se condene al demandado a darme formal posesión del lote número xxxxx de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento xxxxx de esta ciudad, tal y como se establece en la cláusula cuarta del contrato de promesa de venta de fecha 20 de noviembre del 2018.

d).- Para que me cubran los gastos y costos del presente juicio que por su culpa me veo precisado a solicitar.”

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al seis de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas uno a tres del expediente en que se actúa.

La demandada **xxxxxx**, presentó escrito en el que se dio por notificado y emplazado de la demanda, sin embargo no se manifestó respecto de los hechos y las prestaciones, pues no se le tuvo por allanándose a la demanda.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado,

corresponde a la actora acreditar los hechos constitutivos de su acción.

V. Enseguida se procede al estudio de la acción de cumplimiento de contrato de compraventa y otorgamiento de escritura ejercidas por la parte actora, la cual, la suscrita Juez considera que es procedente como se verá a continuación:

Reza el Artículo 1673 del Código Civil del Estado que “**Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.**”

Y los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos (Artículo 1674 del Código Civil).

Así pues, el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y para su existencia requiere de dos elementos que son el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato.

Ahora bien, y por lo que hace al análisis de la acción proforma, se hace mención 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 lo anterior y en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde al actor acreditar, en primer término, la existencia del contrato privado que dice haber celebrado con los demandados; y para ello ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de diecisiete de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja setenta y seis de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele

declarado confeso de que; reconoce que con fecha veinte de noviembre del año dos mil dieciocho celebró contrato de promesa de venta como promitente vendedor con el actor; que el contrato de promesa de venta celebrado con el actor mencionado con anterioridad, lo fue respecto del lote número xxxxx de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad; que el contrato de promesa de venta del lote mencionado con anterioridad y celebrado con el articulante lo hizo en calidad de albacea de la sucesión a bienes de Xxxxx y Xxxxx; que el precio de la compraventa del contrato antes mencionado lo fue por la cantidad de doscientos cuarenta mil pesos; que reconoce haber recibido por parte del actor como anticipo de la compraventa del lote número xxxxx, de la manzana xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad la cantidad de cincuenta mil pesos; que la cantidad recibida mencionada en la posición que antecede lo fue el día veinte de noviembre de dos mil dieciocho; que reconoce haber recibido por la parte actora la cantidad de ciento noventa mil pesos el día diez de marzo del año dos mil diecinueve; que reconoce que la cantidad que recibió de ciento noventa mil pesos lo fue por concepto de pago total por la venta del lote número xxxxx, de la manzana xxxxx, zona xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad; que reconoce haberse obligado en el contrato de promesa de venta mencionado que con fecha veinte de marzo del año dos mil diecinueve se realizaría la compraventa ante notario público; que reconoce haberse obligado en el contrato de promesa de venta mencionado en la posición dos a dar posesión de dicho inmueble al promitente comprador el día de la escrituración; que ha omitido dar cumplimiento a la cláusula tercera del contrato de promesa de venta realizado con el articulante.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo

de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949,
Rubro:

“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.”*

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte demandada **Xxxxx**, en su escrito de contestación de demanda, respecto de los hechos **uno, dos, tres, cuatro, cinco y seis**, pues pese a que se admitió también de un hecho marcado con el número siete, lo cierto es que de la contestación no se desprende dicho hecho; prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que en esta ciudad en fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho celebró contrato de promesa de venta con la parte actora en su calidad de promitente vendedor en calidad albacea a bienes de la sucesión intestamentaria a bienes de **Xxxxx** y **Xxxxx**, respecto del lote número **xxxxx**, de la manzana número **xxxxx**, zona **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx** de esta ciudad, con las siguientes medidas y

colindancias: al noreste.- en diecisiete metros noventa y cinco centímetros, linda con el lote xxxxx, al sureste.- en ocho metros, linda con el lote xxxxx, al suroeste.- en diecisiete metros noventa centímetros, linda con el lote treinta y cinco, al noroeste.- en ocho metros, linda con la calle Xxxxx.

Que dentro del contrato de referencia se estableció en la cláusula segunda que el precio de la venta del inmueble de referencia lo será de doscientos cuarenta mil pesos moneda nacional, lo cual se pagaría de la de la siguiente manera; al momento en que se firmó el contrato de promesa de venta recibió de la parte actora la cantidad de cincuenta mil pesos y se acordó dentro del mismo que la cantidad restante que son ciento noventa mil pesos serían pagados al día diez de marzo del año dos mil diecinueve y que la firma ante notario público en que se escrituraría a nombre del actor el lote número xxxxx, de la manzana xxxxx, zona xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, lo sería del día veinte de marzo de dos mil diecinueve.

Que dentro del referido contrato de promesa de venta en la cláusula tercera se obligó que con fecha veinte de marzo de dos mil diecinueve, se realizaría la formal compraventa ante el notario público a favor del actor, respecto del inmueble descrito dentro del contrato de referencia.

Que el día diez de marzo del año dos mil diecinueve tal y como se estableció en el contrato de promesa de venta, se le pagó la cantidad restante de ciento noventa mil pesos para dar cumplimiento al contrato.

Que desde el día veinte de marzo del año en curso, el actor lo ha estado buscando para llevar a cabo la realización formal de compraventa ante notario público el lote número xxxxx de la manzana número xxxxx, zona xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad a favor del actor, tal y como se obligó en el contrato sin que se haya podido llevar a cabo en virtud de que ha traído con evasivas, dándole citas y/o fechas falsas al actor, por lo que no se ha podido consumir la compraventa de referencia, motivo por el cual el

actor se ve en la necesidad de promover el presente juicio para poder llevar a cabo el cumplimiento del referido contrato.

Que el actor acompañó el contrato de promesa de venta celebrado entre las partes, y que es elemento indispensable para la procedencia de juicio que promueve el actor, el cumplimiento del referido contrato.

Documental, consistente en el contrato de compra de promesa de venta celebrado entre el actor y demandado, visible en autos a fojas de la cuatro a la cinco, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, por lo que con el mismo se acredita que en fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho, por una parte Xxxxx en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de Xxxxx y Xxxxx como promitente vendedor y por otra parte Xxxxx como promitente comprador, respecto del lote número xxxxx de la manzana xxxxx, de la zona xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad y las medidas y colindancias que se desprenden de dicho instrumento, que se pactó como precio la cantidad de doscientos cuarenta mil pesos, los cuales serían pagados de la siguiente manera: a la firma del contrato la cantidad de cincuenta mil pesos moneda nacional y el resto de ciento noventa mil pesos al día diez de marzo del año dos mil diecinueve; que en fecha veinte de marzo del año dos mil diecinueve se realizaría la formal compraventa a favor del actor ante notario público que para el efecto se designe; que en ese momento el promitente vendedor daría posesión al promitente comprador del inmueble objeto del contrato.

Aunado a que en audiencia de fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno se tuvo al demandado por reconocido el contenido como la firma del presente documento.

Documental, consistente en el recibo de pago por la cantidad de ciento noventa mil pesos, de fecha diez de marzo

de dos mil diecinueve, suscrito por el demandado, visible en autos a fojas seis, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, pues incluso en la audiencia de fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno se le tuvo al demandado por reconocido tanto el contenido como la firma del mismo; por lo que con dicho documento acredita que en fecha diez de marzo de dos mil diecinueve **Xxxxxx** recibió de Xxxxxx la cantidad de ciento noventa mil pesos moneda nacional por concepto de pago total de la compraventa respecto del lote número xxxxxx, de la manzana xxxxxx, zona xxxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

VI. Ahora bien, la relación contractual existente entre la parte actora en su carácter de promitente comprador, y el demandado, como promitente vendedor, respectivamente, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el contrato base de la acción que obra a fojas cuatro y cinco de autos, a la cual se le otorgó pleno valor probatorio.

Siendo así, que como ya se dijo la prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que en fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho Xxxxxx en su calidad de albacea a bienes de la **xxxxxx** como promitente vendedor y **Xxxxxx** en su calidad de promitente comprador, celebraron contrato de promesa de compraventa respecto del lote número xxxxxx, de la manzana número xxxxxx, zona xxxxxx del fraccionamiento Xxxxxx de esta ciudad; que el precio del inmueble materia de la compraventa lo fue la

cantidad de doscientos cuarenta mil pesos moneda nacional, cantidad que se cubrió en dos parcialidades, la primera de cincuenta mil pesos a la fecha de firma del contrato de promesa de compraventa referido, y la segunda de ciento noventa mil pesos pagados el día diez de marzo de dos mil diecinueve, tal como lo acreditó con el recibo exhibido y anteriormente valorado.

Ahora bien, la parte actora señala que desde el día veinte de marzo del año dos mil diecinueve ha estado buscando al demandado para llevar a cabo la realización formal de compraventa ante notario público del lote número xxxxx, de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, a su favor, tal como se obligó en el contrato base de la acción; y que no lo ha podido llevar a cabo pues el demandado solo da evasivas, por lo que no se ha podido consumir la compraventa, y por ello se ve en la necesidad de promover el juicio para poder llevar a cabo el cumplimiento del referido contrato.

Ahora bien, por una parte el actor sí tiene derecho demandar, pues con la documental base de la acción se acreditó que éste cumplió con las obligaciones contenidas en dicho contrato, es decir, el pago del precio de la compraventa, pues según se estableció en la cláusula segunda, en el mismo acto fueron pagados cincuenta mil pesos y el resto fue pagado el día diez de marzo de dos mil diecinueve, tal como se acreditó con el recibo visible a fojas seis de autos y al cual se le otorgó pleno valor probatorio, y contrario a ello, la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, pues incluso fue declarado confeso de que se obligó a realizar la entrega del inmueble y no controvertió el hecho que el actor reclama respecto de que no le ha sido entregado el inmueble materia de litis; de igual forma fue declarado confeso de no haber dado cumplimiento a la cláusula tercera del contrato base de la acción, la cual señala que en fecha veinte de marzo del año dos mil diecinueve se consumaría o realizaría la formal compraventa a

favor del hoy actor **Xxxxxx** ante el notario público que para el efecto designaran, respecto del inmueble referido anteriormente.

Sin embargo, también quedó acreditado en autos que el contrato base de la acción si bien lo celebró el actor con **Xxxxxx** quien firmó en su carácter de albacea de la **sucesión a bienes de Xxxxxx y Xxxxxx**, lo cierto es que en términos del artículo 1601 del Código Civil del Estado el albacea no puede comprometer en árbitros ni transigir los negocios de la herencia, sino con consentimiento de los demás herederos.

Por lo anterior se tiene que el demandado **Xxxxxx** en su carácter de albacea de la **sucesión a bienes de Xxxxxx y Xxxxxx** no es el propietario del inmueble que vendió a **Xxxxxx** no se encuentra demostrado que cuente con facultades para enajenar por sí, los bienes de la herencia; sin embargo, tal situación no lo exime del cumplimiento del contrato basal pues si bien el artículo 2140 del Código Civil establece que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; no menos cierto es que el diverso numeral 2142 del ordenamiento legal en cita prevé que el contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida, o en este caso, la facultad de enajenar el bien.

Lo anterior en apoyo a la Tesis Aislada, de la Novena Época, con número de Registro digital: 184339, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil, Tesis: II.2o.C.404 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Mayo de 2003, página 1214, de texto y rubro siguientes:

“COMPRAVENTA. RESULTA NULA LA CELEBRADA POR EL ALBACEA TESTAMENTARIO, SIN PARTICIPACIÓN DE LOS HEREDEROS NI AUTORIZACIÓN JUDICIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). *De una interpretación armónica, lógica y objetiva de lo que disponen los artículos 1137, 1546 y 1548 del abrogado Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil*

dos, se obtiene que para que la compraventa de un bien perteneciente a una sucesión sea legal y pueda surtir sus efectos, resulta menester que se obtenga el acuerdo previo de los herederos o autorización judicial al respecto. De consiguiente, cuando sea celebrada la venta relativa por el albacea testamentario, sin tal consentimiento ni dicha autorización, es concluyente que dicho acto jurídico resulta nulo por disposición expresa de la ley.”

VII. En mérito de lo antes expuesto, la parte actora **Xxxxxx** acreditó su acción, y la demandada **sucesión a bienes de Xxxxxy Xxxxxx** por conducto de su albacea **Xxxxxx** presentó escrito en el que se dio por notificado y emplazado de la demanda, sin embargo no se manifestó respecto de los hechos y las prestaciones, pues no se le tuvo por allanándose a la demanda.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a cumplir con el contrato celebrado en fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho.

Se condena al demandado **Xxxxxx** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha veinte de noviembre de noviembre de dos mil dieciocho, respecto del lote número xxxxx, de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: al noreste.- en diecisiete metros noventa y cinco centímetros, linda con el lote xxxxx, al sureste.- en ocho metros, linda con el lote xxxxx al suroeste.- en diecisiete metros noventa centímetros, linda con el lote xxxxx, al noroeste.- en ocho metros, linda con la calle **Xxxxxx**; lo anterior una vez que obtenga la propiedad o facultad de enajenar del mismo, por parte de su legítimo propietario o en su caso la autorización de todos los herederos, en el entendido de que en caso de que ello no acontezca, quedan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en términos de lo dispuesto por el artículo 1820 segundo párrafo del Código Civil.

Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Tesis VII.2°.C.25 C, Semanario Judicial de la Federación, Octava época, Tomo XIII, mayo de 1994, Pagina 386, Registro: 212487, de Rubro:

“ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, PARA QUE PROSPERE LA, NO SE NECESITA ACREDITAR QUE EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO INFORMAL DE COMPRAVENTA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). *El artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad veracruzana establece: "El perjudicado por falta de documento legal, tiene acción para exigir que el obligado no lo extienda. En caso de rebeldía, el juez extenderá el documento en nombre del rebelde"; por lo tanto si la acción ejercida lo es la de otorgamiento de escritura pública, acción personal, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta; así, no constituye elemento de la acción la demostración de la propiedad, dado 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 la obligación que le corresponde, y si bien el artículo 2202 del Código Civil estatuye que sólo puede venderse lo que es propiedad de quien lleva al cabo la **venta** y el artículo 2203 del mismo Código Civil establece que la **venta** de **cosa ajena** es nula, también lo es que el numeral 2204 del mismo ordenamiento legal permite la revalidación de esa **venta** "si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la **cosa** vendida", esto es, ese aspecto de la propiedad no es dable considerarlo como un elemento de la acción proforma del contrato de compraventa.”*

Así mismo, una vez que se obtenga la propiedad o facultades de disposición del inmueble materia de juicio por **Xxxxxx** o en su caso la autorización de todos los herederos, y

en caso de que exista negativa de su parte en firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y se cumplan los supuestos antes referidos gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

Se condena a **Xxxxxx** para que una vez que obtenga la propiedad o en su caso obtenga la autorización de todos los herederos o facultades de disposición, a entregue real y materialmente el lote número xxxxx, de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento Xxxxxx de esta ciudad.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del ordenamiento legal citado, se condena al demandado **xxxxxx**, al pago de gastos y costas generados por el presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia, al no actualizarse ninguno de los casos de excepción que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; cuantía que será determinada en cantidad líquida en el período de ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 1715, 1716, 2119, 2120, 2187, 2188 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1,2, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128, 129, 223 al 233, 353 al 372 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Procedió la vía única civil y en ella el actor **Xxxxxx**, probó su acción de cumplimiento de contrato y el demandado **xxxxxx**, no contestó la demanda.

TERCERO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a cumplir con el contrato celebrado en fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho.

CUARTO. Se condena al demandado **Xxxxxx** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que fuera celebrado en fecha veinte de noviembre de noviembre de dos mil dieciocho, respecto del lote número xxxxx, de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, una vez que obtenga la propiedad del mismo por parte de su legítimo propietario o en su caso la autorización de todos los herederos, en el entendido de que en caso de que ello no acontezca, quedan a salvo los derechos del actor para que los haga valer como a su derecho convenga.

QUINTO. Una vez que se obtenga la propiedad del inmueble materia de juicio por **Xxxxxx** o en su caso la autorización de todos los herederos o facultades de enajenación, en caso de que exista negativa de su parte en firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y se cumplan los supuestos antes referidos gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a **Xxxxxx** para que una vez que obtenga la propiedad o en su caso obtenga la autorización de todos los herederos o facultades de disposición, a la entrega real y material del lote número xxxxx, de la manzana número xxxxx, zona xxxxx del fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad.

OCTAVO. Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas, regulados que sean en ejecución de sentencia.

NOVENO. En términos de lo previsto en el 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.

DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha ***ocho de julio de dos mil veintiuno***. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1609/2019) dictada en (siete de julio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (dieciocho) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el del albacea de la sucesión, sus domicilios, datos de ubicación de inmuebles, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.