

Aguascalientes, Aguascalientes, a diez de enero de dos mil veinte.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente *******/2019** que en la vía de juicio **CIVIL** 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.- 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 establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del 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 dentro de la jurisdicción de este juzgador; 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 de juicio Único Civil elegida por el actor 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 de la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único, a *****, *****, ***** y *****, *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *I.- Se declare que el suscrito ***** es único y legítimo propietario del 100% cien por ciento de derechos de propiedad del predio o lote que se encuentra identificado como número *****, ubicado en la calle: Sin nombre y sin número, de la comunidad conocida como "*****" del Municipio *****, Aguascalientes, mismo que se encuentra con una superficie total de 250 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En ******

metro con *****; AL SUR, en ***** metros, con *****; AL ORIENTE, en ***** metros *****; y, AL PONIENTE, en ***** metros con calle principal y actualmente sin nombre. En virtud de haberlos adquirido del ahora demandado mediante contrato de compraventa celebrado en fecha ocho de junio de dos mil trece, el cual se anexa al presente escrito como documento base de la acción.

II.- Para que por sentencia firme se tenga por acreditado el cumplimiento por parte del suscrito, del contrato de compra venta celebrado en fecha 08 de junio de 2013, en mi carácter de comprador y el demandado como vendedor, del 100 % cien por ciento de derechos de propiedad del predio o lote que se encuentra identificado como número CINCO, ubicado en la calle: Sin nombre y sin número, de la comunidad conocida como “*****” del Municipio *****, Aguascalientes, mismo que se encuentra con una superficie total de 250 metros cuadrados y que ha quedado descrita en la Prestación “I” anterior. III.- Como consecuencia de la prestación inmediata anterior y por sentencia firme se le condene a la parte demandada a que eleve a categoría de escritura pública a favor del suscrito, el contrato de compraventa que celebramos sobre el 100 % cien por ciento de derechos de propiedad del predio o lote que se encuentra identificado como número CINCO, ubicado en la calle: Sin nombre y sin número, de la comunidad conocida como “*****” del Municipio *****, Aguascalientes, mismo que se encuentra con una superficie total de 250.00 metros cuadrados, ordenándose además en consecuencia, se establezca en las oficinas del ***** así como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes, la inscripción de la escritura que para tales efectos se tire el fedatario designado. IV.- Para el caso de que las Prestaciones anteriores marcadas con los número II y III sean jurídicamente improcedentes, se me pague en concepto de indemnización, el valor actualizado del inmueble objeto del contrato descrito en la Prestación I que antecede, a valor comercial actualizado, de acuerdo a avalúo fijado por peritos

al momento de su ejecución. V.- Para el caso de que las Prestaciones anteriores marcadas con los números II y III sean jurídicamente improcedentes, se condene a la parte demandada, al pago de los intereses legales generados, contados a partir del día siguiente en que fuera cubierto el precio total del inmueble descrito en la Prestación I anterior, es decir, a partir del día siguiente del día 8 de Junio de 2013, hasta la total liquidación de dicha prestación. VI. En pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio.” - **Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil y 25 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.-**

El demandado ***,** mediante escrito presentado el cinco de julio de dos mil diecinueve y ratificado ante esta autoridad el día veintitrés de agosto de ese mismo año, se allana a la demanda entablada en su contra.-

El demandado ***, dio contestación a la demanda entablada en su contra,** señalando únicamente que la intervención de dicho instituto se constriñe al acatamiento de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes por lo que en caso de que la parte actora obtuviera sentencia favorable a sus pretensiones, en acatamiento a la resolución que se dicte en el juicio, se procederá en los términos que se indicarán en dicha ejecutoria, además agrega que dicho instituto no tiene atribución para la autorización de subdivisiones, por lo que se encuentra material y jurídicamente impedida para realizar pronunciamiento alguno sobre el particular.-

Por su parte, los demandados ***** y ***** ,
***** no dieron contestación a la demanda entablada
en su contra y en atención a esto se procede a
revisar de oficio el procedimiento que se siguió al
emplazarlos, en observancia al siguiente criterio
jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO
Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su
verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la
violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto
que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del
juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y,
por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su
alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que
acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a
contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a
formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el
proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha
permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de
orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si
se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las reglas de la
materia.”.- *Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala,
Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).*-

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 y
desprenderse de las mismas, que la ***** y la ***** ,
***** , fueron emplazadas en términos de ley, pues se

realizaron en los domicilios señalados por la parte actora como el de la demandadas y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, se cercioró de ser el domicilio donde se encuentran las mismas, por así habérselo informado en ambos casos por *****, quien dijo ser recepcionista y laborar ahí, según se desprende de las razones levantadas por el notificador con motivo de los mismos visibles a fojas dieciocho y veintitrés de autos, persona que firmó el acta levantada y además se identificó plenamente ante el Notificador, poniendo el sello correspondiente, aunado a ello se les corrió traslado con copias de la demanda y copias de traslado debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del Juzgado y se les indicó que contaban 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 los emplazamientos se encuentran ajustados a derecho y aún así dichas demandadas no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.-

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad que: **"La actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**, en observancia a esto, las partes exponen en sus

escritos una serie de hechos como fundatorios de la acción y defensas planteadas, mas para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, **es únicamente la parte actora** quien ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, las cuales en nada favorecen a la parte actora, en razón de que esta última, anexó a su escrito inicial de demanda el contrato base de su acción, mismo que no fue aportado como prueba dentro del término para ello concedido, lo que no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo con tal carácter, lo que se hace en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato de compraventa visible de la foja ocho la once de autos, mismo que aparece celebrado entre las partes del juicio, por lo anterior y además de que la celebración de dicho documento fuera reconocido por el demandado ***** en su escrito de allanamiento, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 338 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que en fecha ocho de junio de dos mil trece, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa respecto del predio o lote que se identifica como número cinco,

ubicado en la calle sin nombre y sin número, de la comunidad conocida como ***** en el Municipio de *****, Aguascalientes, con una superficie total de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo. Por otra parte, la declaración SEGUNDA y cláusula CUARTA no beneficia a la parte actora dado que establece la condición que debía cumplirse para la escrituración que reclama la parte actora, pues en la declaración mencionada, se hace mención a que las escrituras del cual forma parte el predio en mención, se encuentran en trámite, agregando la vendedora que a esa fecha ya existe una sentencia de adjudicación del bien descrito; por lo que toca a la cláusula segunda, señala que la parte vendedora queda obligada a otorgar escritura y la respectiva firma de la misma, una vez que la misma tenga sus documentos en regla y haya realizado y pagado la subdivisión respectiva, toda vez que la parte vendedora se compromete hacer el pago de los gastos de subdivisión y demás que se deriven a excepción del pago de escritura y el impuesto de adquisición de bienes inmuebles, que correrá a cargo de la parte compradora; de lo cual se desprende una condición a cumplirse para el otorgamiento de la escritura, razón por la que beneficia plenamente a la parte actora la documental que nos ocupa.-

PRESUNCIONAL la cual no beneficia a la parte actora, sobre todo la legal que se deriva del artículo 1715 del Código Civil vigente del Estado, al disponer el mismo que en los contratos civiles las partes, cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse; por lo tanto, debe atenderse a la voluntad de las partes plasmadas en la cláusula CUARTA por cuanto al tiempo en que habrá de cumplirse con la escrituración del inmueble vendido; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a determinar que la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de su acción, en razón a lo siguiente:

En primer orden, cabe señalar que la venta de un inmueble debe hacerse en escritura pública y cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal, lo anterior según lo disponen los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.-

Ahora bien, el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado dispone 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; por su parte el artículo 2120 del código citado establece que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.-

En el caso que nos ocupa, con las pruebas que fueron aportadas a la causa, quedó debidamente demostrado que el día ocho de junio de dos mil trece, las partes de este juicio, celebraron contrato de compraventa, el actor ***** como comprador y ***** como vendedor, respecto del predio o lote que se identifica como número cinco, ubicado en la calle sin nombre y sin número, de la comunidad conocida como ***** en el Municipio de ***** , Aguascalientes, con una superficie total de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con *****; AL SUR, en ***** metros con *****; AL ORIENTE, en ***** metros con *****; y, AL PONIENTE, en ***** metros con calle principal y actualmente sin nombre, por lo cual se fijó un precio a pagar de SESENTA MIL PESOS, a pagarse en su totalidad a la firma de dicho contrato.-

Pese a lo anterior, en la declaración SEGUNDA del basal se estableció lo siguiente: "II Expresa

además, la PARTE VENDEDORA... que el terreno descrito...
Se encuentra inscrito en el Registro Público de la
Propiedad, aclarando que las escrituras del cual
forma parte el predio en mención se encuentran en
trámite, la parte vendedora manifiesta que a la fecha
ya existe una sentencia de adjudicación del bien
descrito,..."

Por su parte, en la cláusula CUARTA, se
asentó: "LA PARTE VENDEDORA queda obligada desde este
momento a entregar dicho predio sin limitación de
dominio y libre de todo adeudo incluyendo impuestos,
así como a otorgar escritura y la respectiva firma de
la misma una vez que la misma tenga sus documentos en
regla y haya realizado y pagado la subdivisión
respectiva, toda vez, que la parte vendedora se
compromete hacer el pago de los gastos de subdivisión
y demás que se deriven a excepción del pago de
escritura y el impuesto de adquisición de bienes
inmuebles que correrá a cargo de la parte
compradora.".-

De lo antes indicado, se desprende que en la
declaración y cláusula transcritas, las partes
establecieron claramente el momento en que había de
otorgarse la escritura correspondiente y que lo es
hasta el momento en que el vendedor tenga sus
documentos en regla (escritura) y haya realizado y
pagado la subdivisión respectiva, consecuentemente
debe atenderse a los artículos que a continuación se
transcriben:

Artículo 1809: "La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto."

Artículo 1810: "La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación."

Por lo tanto, observando la cláusula CUARTA, se concluye que las partes del juicio pactaron una condición suspensiva para poder escriturar el inmueble materia de este juicio y lo fue que no sería sino *hasta* que el vendedor tenga sus documentos en regla (escritura) y haya realizado y pagado la subdivisión respectiva, por lo cual al no haberse demostrado con las pruebas aportadas a la causa, que se haya dado cumplimiento a la condición suspensiva antes mencionada, es que no ha nacido la obligación del demandado de otorgar en escritura pública el contrato de compraventa base de la acción, de ahí que **se declara que no le asiste derecho a la parte actora para exigir de su contraria la escrituración del citado contrato de compraventa, por lo que al momento no ha lugar a condenar al demandado al cumplimiento de las prestaciones que exige la actora principal en el escrito inicial de demanda**, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que, en su oportunidad ejerza su acción en la vía y forma que corresponda; siendo inatendibles las prestaciones identificadas como IV y V del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda

transcritas en el cuarto considerando de esta resolución, ya que de su contenido se desprende que lo reclamado deriva de la rescisión del contrato basal, conforme al artículo 2182 del Código Civil vigente del Estado, siendo que en este juicio la acción ejercitada fue la pro forma, sin que sea permitido ejercitar subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias, según lo establece el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles 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, en consecuencia, se condena al actor al pago de gastos y costas del juicio, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía promovida por la parte actora.-

TERCERO.- Se declara que no le asiste derecho a la parte actora para exigir de su contraria

la escrituración del citado contrato de compraventa, por lo que al momento no ha lugar a condenar al demandado al cumplimiento de las prestaciones que exige la actora principal en el escrito inicial de demanda.

CUARTO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que en su oportunidad ejerza su acción en la vía y forma que corresponda.-

QUINTO.- Resulta inatendibles las prestaciones identificadas como IV y V del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda transcritas en el cuarto considerando de esta resolución, ya que de su contenido se desprende que lo reclamado deriva de la rescisión del contrato basal, siendo que en este juicio la acción ejercitada fue la pro forma, sin que sea permitido ejercitar subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias.-

SEXTO.- Se condena al actor al pago de gastos y costas del juicio, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la

obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

OCTAVO.- 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

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha trece de enero de dos mil veinte.- Conste.-

L'ECGH/ilse*