

Aguascalientes, Aguascalientes, a **trece**
de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **601/2020** que en la vía de juicio **ÚNICO CIVIL** promueve ********* en contra de la *********, 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. 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 por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- La parte actora ***** demanda por su propio derecho a la ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a la sucesión demandada, al otorgamiento ante Fedatario Público (Notario Público) de la escritura pública que eleve a este rango, a favor de la suscrita, el contrato privado de compraventa celebrado entre el señor *****, en su calidad vendedor y la suscrita en mi carácter de compradora, en fecha dieciséis***

de octubre de mil novecientos noventa y ocho, respecto del bien inmueble materia del contrato privado de compraventa base de la acción y que a continuación se describe: EL LOTE MARCADO CON EL NÚMERO *****, DE LA *****, UBICADO EN *****, AGUASCALIENTES, QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE **984,45M M2 (NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS)**, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: **AL NOROESTE.-** Mide 44.91 metros y linda con la calle *****; **AL SURESTE.-** Mide 45.82 metros y linda con *****; **AL NORESTE:** Mide 23.58 metros y linda con calle sin nombre y; **AL SUROESTE.-** Mide 20.76 metros y linda con propiedad desconocida. **Dicho lote** se desprende del solar urbano identificado como Lote *****, de la manzana *****, de la Zona *****, que se ubica en el Municipio de Jesús María, Aguascalientes. **B).-** Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a la sucesión del señor *****, a pagar las cantidades que resulten a su cargo por concepto de impuestos o derechos, conforme a las leyes fiscales, con motivo de la enajenación que efectuó a la suscrita respecto del bien inmueble materia del contrato base de la acción, cuya formalidad ahora se busca; **C).-** Para que mediante sentencia judicial firme, se ordene al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, realizar el traslado de dominio que resulte necesario de la escritura pública que eleve a ese rango el contrato privado de compraventa base de la acción; **D).-** Para que mediante sentencia judicial firme se ordene al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, la inscripción de la escritura pública que eleve a ese rango el contrato privado de compraventa

celebrado entre las partes en fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y ocho; **E).**- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a la sucesión del señor *****, a pagar a la actora los gastos y costas que tenga que erogar con motivo de la tramitación de este juicio, dado que me veo obligado a incorporar la presente demanda en su contra.” Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

Da contestación a la demanda ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de albacea de la ***** y para acreditar esto en términos de lo que disponen los artículos 41 y 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se sustenta en la copia certificada del expediente ***** del índice del Juzgado Primero de lo Civil en el Estado, las que fueron exhibidas por la parte actora, mismas que son provenientes de las actuaciones del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes ***** con número de expediente ***** del índice del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial, visibles de la foja de la catorce a la dieciséis de los autos, probanza a la que se le otorga pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documento con la cual se acredita que *****, fue nombrado como albacea de la ***** quien en esa misma fecha aceptó y protesto dicho cargo que le fue conferido y en razón de esto se le tuvo por discernido el mismo, lo que lo legitima procesalmente

para intervenir en la presente causa en representación de la *****, de conformidad con lo que dispone el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado ***** da contestación a la demanda y únicamente controvierte parcialmente en el hecho marcado con el número ocho de la demanda, al señalar que si bien es cierto su padre no pudo escriturarle por problemas familiares, no menos cierto es que dicho albacea ha sido requerido para otorgar el contrato de Compraventa base de la acción en escritura pública, mas no ha podido, sin haberse negado.

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 supra citada, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo de ***** en su carácter de albacea de la Sucesión a bienes de *****, que si bien en audiencia de fecha *veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno*, fue declarado confeso de aquellas posiciones que por

escrito se formularon y que previamente se calificaron de legales, las mismas se desestiman por razón de que su contenido no forma parte de los hechos controvertidos toda vez que como se desprende del escrito de contestación de demanda suscrito por el absolvente, manifestó como ciertos todos y cada uno de los hechos reclamados por la parte actora, todo lo anterior de conformidad con lo que establecen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar esta ultima disposición que no tendrán valor alguno las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan, lo que cobra aplicación por cuanto a las posiciones, señalada, dado que de acuerdo con las dos primeras normas aludidas las posiciones deben guardar relación con la litis planteada, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial emitido por reiteración, por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, con numero de Tesis 527 publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, en Agosto de 1993 de la Materia civil, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACION DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACION 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.

Por lo anterior expuesto y fundado es que no se le concede valor alguno a la prueba en comento.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del título de propiedad número ***** expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, visible a fojas diez y once de esta causa, que por corresponder a la inscripción de un Título de propiedad y ser expedida personal del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado en el ejercicio de sus funciones, a la misma se le otorga pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que en la dependencia mencionada se encuentra inscrito a nombre de *******, el solar ubicado en el lote *******, de la manzana *******, del Ejido Jesús María, con superficie de treinta mil cuatrocientos ochenta y siete punto noventa metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: en trescientos nueve punto cero cinco metros en línea quebrada con calle sin nombre; AL SURESTE: en treinta y ocho punto cincuenta y seis metros con solar dos;******

veintiséis punto cero dos metros con solar cuatro; AL SUROESTE: en doscientos noventa y ocho punto treinta y siete metros en línea quebrada con calle sin nombre; AL NOROESTE: en setenta punto cuarenta y ocho metros con solar tres; sesenta y uno punto cuarenta y nueve metros con Universidad Autónoma de Aguascalientes, bajo el número *****, del libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, de fecha trece de mayo de dos mil cinco.

Las DOCUMENTALES PUBLICAS, relativos a los atestados del Registro Civil relativo al nacimiento y defunción de ***** y/o *****, visibles en las fojas doce y trece de esta causa, que por encuadrar dentro de aquellos documentos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tienen alcance probatorio pleno de conformidad con lo que dispone el artículo 341 del señalado ordenamiento legal; siendo que del atestado de nacimiento se desprende que ***** y ***** es la misma persona, como así se desprende de la anotación marginal realizada el diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, ordenada por el Juez Tercero de lo Civil y de Hacienda de esta Capital dentro del expediente *****; asimismo del atestado de defunción se desprende que la parte demandada falleció el veinticinco de mayo de dos mil siete.

La **DOCUMENTAL**, consistente en el **contrato privado de compra-venta** de fecha *dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y ocho*, celebrado por las partes, mismo que es visible de a foja ocho y nueve de esta causa, al que se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que el mismo no fue objetado y por el contrario según se aprecia del escrito de contestación de demanda, la sucesión demandada por conducto de su albacea *****, confiesa como cierta la celebración de dicho contrato asimismo manifiesta conformidad con elevar a escritura pública el mismo, de igual manera se ofreció el **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ***** en su carácter de **Albacea de la Sucesión a Bienes de *******, respecto del documento base de la acción, misma que fue desahogada en audiencia de fecha veinticuatro de marzo del presente año; a quien se le tuvo por reconociendo el contenido y la firma de dicho documento toda vez que el mismo no compareció a dicha audiencia, de conformidad con el artículo 275 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

La **DOCUMENTAL**, relativa al plano que contiene croquis de localización y cuadro de construcción, visible a foja *diecisiete de esta causa*, a la que no se le otorga pleno valor de conformidad con el artículo 346 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que dicho documento fue expedido por un tercero y el contenido del mismo no se adminicula con otras pruebas de ahí a que no se le conceda valor alguno.

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

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 a dicha parte para ejercitar la acción que ha hecho valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

En efecto, la parte actora ha justificado que le asiste derecho para ejercitar la acción proforma a que se refiere el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado, en contra de la sucesión testamentaria a bienes de ***** a través de su albacea *****, toda vez que dicho precepto legal establece lo siguiente: **"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 de al contrato la forma legal"; disposición que contempla un derecho a favor de cualquiera de las partes que han celebrado un acto jurídico y que requiera de cierta formalidad, de exigir se le otorgue en la forma prevista por la ley para que sea eficaz, bastando para ello el acreditar la voluntad de las partes en su celebración.

En el caso presente, se ha acreditado de manera fehaciente, que en fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y ocho las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, de una parte el autor de la sucesión demandada ***** en calidad de vendedor, de la otra parte ***** como compradora, respecto del lote marcado con el número *****, de la colonia *****, ubicado en Jesús María, Aguascalientes, que cuenta con una superficie de novecientos ochenta y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE.- Mide 44.91 metros y linda con la calle *****; AL SURESTE.- Mide 45.82 metros y linda con *****; AL NORESTE: Mide 23.58 metros y linda con calle sin nombre y; AL SUROESTE.- Mide 20.76 metros y linda con propiedad

desconocida; que el precio estipulado fue la cantidad de cuarenta y cinco mil pesos la que se cubrió a la firma del contrato.

En consecuencia de lo anterior, ha lugar a establecer, que en el caso ha quedado acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente en el Estado, pues al transferirse la propiedad y establecerse como contraprestación a esto el pago de una suma determinada de dinero, la compraventa a que se refiere este asunto es perfecta y obligatoria para las partes, dado que se precisó el objeto de la misma y su precio, según lo que establece el artículo 2120 del Código señalado; por otra parte, al ser el objeto de la compraventa un inmueble, debe otorgarse en escritura pública, según lo que establece el artículo 2188 del citado ordenamiento legal.

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 el autor de la misma celebros con la actora el dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y ocho, respecto del *lote marcado con el número *****, de la colonia *****, ubicado en *****, Aguascalientes, que cuenta con una superficie de novecientos ochenta y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros*

cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:
AL NOROESTE.- Mide 44.91 metros y linda con la calle
*****; AL SURESTE.- Mide 45.82 metros y linda con
*****; AL NORESTE: Mide 23.58 metros y linda con
calle sin nombre y; AL SUROESTE.- Mide 20.76 metros y
linda con propiedad desconocida; **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, no se
hace condenación alguna en observancia a lo que
establece el artículo 129 del Código de
Procedimientos Civiles vigente del Estado, al
establecer que no será condenada en costas la parte
que pierde si no le es imputable la falta de
composición voluntaria de la controversia,
entendiéndose por esto, entre otros casos, cuando la
ley ordena que aquella sea decidida necesariamente
por Autoridad Judicial, lo que aplica al caso en
razón de que el actor no demostró que el autor de la
sucesión demandada se negara a otorgar en escritura
pública el Contrato de Compraventa que celebraron y
además porque al fallecer el vendedor, el Albacea de
la sucesión a bienes del mismo estaba impedido para

otorgar el Contrato basal en escritura pública de acuerdo a lo que establecen los artículos 1594 y 1595 del Código Civil vigente del Estado, norma esta la cual establece que cuando el contrato de compraventa consta en escritura privada, la propiedad del inmueble a que se refiere deberá discutirse en el juicio correspondiente, lo que da sustento para no condenar a la parte demandada al pago de los gastos y costas del juicio.

Remítase copia certificada de la presente resolución al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, en apego a lo dispuesto por el artículo 373 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone como obligación de la autoridad judicial el darle aviso de las resoluciones que causen ejecutoria y en las que se traslade o adquiera el dominio de un bien inmueble.

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 la actora ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Se condena a la demandada ***** a otorgar en escritura pública a favor de ***** el contrato de compraventa que celebraron el dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y ocho, respecto del lote marcado con el número *****, de la colonia *****, ubicado en *****, Aguascalientes, que cuenta con una superficie de novecientos ochenta y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE.- Mide 44.91 metros y linda con la calle *****; AL SURESTE.- Mide 45.82 metros y linda con *****; AL NORESTE: Mide 23.58 metros y linda con calle sin nombre y; AL SUROESTE.- Mide 20.76 metros y linda con propiedad desconocida.

TERCERO.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase a la demandada para que dentro del término de cinco días de cumplimiento con el resolutive 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.- No procede condenar a la demandada al pago de los gastos y costas del juicio.

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 **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

L'APM/Megc*

La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, 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 **0601/2020** dictada en **trece de abril de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **NUEVE** fojas útiles, ocho fojas 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 y los datos de identificación del inmueble** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.