



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, **diez de junio de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **0878/2020** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ********* en contra de *********, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, ya que si bien el inmueble materia de la presente litis se encuentra en esta ciudad de Aguascalientes, no menos cierto lo es que en la clausula séptima del contrato basal las partes se sometieron expresamente a los tribunales de esta ciudad, de acuerdo a lo que dispone los artículos 135, 137, 138 y 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues de los preceptos se desprende que es juez competente aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable, y que la jurisdicción del territorio es la única

que se puede prorrogar, así como que existe sumisión expresa cuando se renuncia al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al juez a quien se someten.

III. Se determina que la vía civil de juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción personal de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante y regulada en los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. El actor ***** demanda por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A) El otorgamiento y firma ante fedatario público de la compraventa que celebramos el pasado ***** , pie de casa, ubicado en la manzana número ***** , lote número ***** , del fraccionamiento ***** , del municipio de ***** , con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias al NORTE, en ***** metros con calle *****; al SUR, en ***** metros con lote *****; al ORIENTE, en ***** con calle ***** y; al PONIENTE, en ***** metros con lote ***** . Dicho inmueble se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y de comercio, bajo el número ***** del libro ***** de la sección ***** del municipio de *****; B) De igual forma, le demando la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en mi favor de la escritura pública de compraventa que se demanda en la prestación que antecede; C) Finalmente, para que se condene al demandado pagar al suscrito, los gastos y costas que originen el presente Juicio, toda vez que los hechos que aquí se le imputan, han dado motivo al ejercicio de la presente acción. Lo anterior con base en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles.”** Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y dado a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"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 leyes de la materia.".

Por lo que en observancia a lo anterior, se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor de acuerdo a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, desprendiéndose de las mismas que ***** fue emplazada en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador se cercioró de

corresponder al domicilio de la demandada, por así habérselo manifestado ella misma, quien dijo ser la persona a notificar y vivir ahí, quien se identificó con credencial para votar ante el notificador y firmando dicha cédula de recibido, siendo que el notificador se cercioró de lo anterior con el vecino de la finca marcada con el número ***** y fue atendido por una persona que se identifica por sus características físicas, sexo *****, ***** años aproximadamente, ***** de altura, tez *****, pelo *****, textura *****, ojos *****, nariz *****, quien señaló que el domicilio es donde vive la persona a notificar y que en el momento se encuentra en el domicilio; por lo que se procedió a emplazar a la demandada personalmente, entregándole Cédula de Notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordenó la Diligencia, dejándole copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, haciéndosele saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabándose la firma de la parte demandada con quien se entendió en el acta que de dicha Diligencia se levantó, luego entonces el emplazamiento se ajusta a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así dicha demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

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 y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato privado de compraventa, celebrado entre las partes, en fecha *****, el cual es visible a foja cinco a la siete de los autos, respecto a la cual en aras de su perfeccionamiento el actor igualmente oferta la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, la que se desahogó en diligencia de fecha *****, en la que se tuvo a la demandada por reconociendo tanto el contenido, como la firma que a su parte se atribuyen del contrato indicado, documental a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente por las partes, el cual se tuvo por reconocido por la demandada, quien lo suscribió en su carácter de vendedora; aunado a que su contenido se encuentra adminiculado con la prueba confesional, confesional ficta y con la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, las que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, la demandada ***** en su carácter de vendedora y ***** como comprador, del pie de casa, ubicado en la manzana número *****, lote número *****, del fraccionamiento *****, del municipio de *****, con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias al **NORTE**, en ***** metros con calle *****; al **SUR**, en ***** metros con lote *****; al **ORIENTE**, en ***** con calle *****. y; al **PONIENTE**, en ***** metros con lote *****; pactándose como precio la cantidad de ***** de pesos, la cual fue pagada a la vendedora a la firma de dicho contrato,

como así se desprende de la clausula segunda inciso A), así como en los demás términos y condiciones que se desprenden del documento en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el certificado de libertad de gravamen, expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha *****, el cual es visible a foja *ocho y nueve de los autos*, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones además de contar con sellos de dicha dependencia y encontrarse redactado en papelería oficial; documental de la que se desprende que en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio se encuentra registrado a nombre de ***** el inmueble materia de este juicio, que es el ubicado en la manzana número *****, lote número *****, del fraccionamiento *****, del municipio de *****, con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias al **NORTE**, en ***** metros con calle *****; al **SUR**, en ***** metros con lote *****; al **ORIENTE**, en ***** con calle ***** y; al **PONIENTE**, en ***** metros con lote *****; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado con número *****, del libro ***** de la Sección ***** del municipio de *****, de fecha *****, con porcentaje de propiedad del *****.

La **CONFESIONAL**, a cargo de *****, quien en audiencia de fecha ***** fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado, máxime que se encuentra administrado con las pruebas relativas al contrato basal, su ratificación, confesión ficta y con la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, así pues la demandada acepta de esta manera como cierto, respecto a los hechos controvertidos, *que en fecha ***** celebró contrato de compraventa con el actor, que con motivo de dicho contrato vendió al accionante el inmueble materia del presente juicio; que pactó como precio la cantidad de ***** de pesos; y que dicho importe ya ha sido cubierto en su totalidad; asimismo que la posesión del inmueble la tiene el actor desde el ******, de igual forma que la propiedad se encuentra a su nombre y, por último, reconoce que se ha abstenido de realizar la escritura correspondiente ante fedatario público de dicho inmueble.

La **CONFESIONAL FICTA** que hace consistir en el hecho de que la demandada fue debidamente emplazada a juicio de la acción ejercitada en su contra y no dio contestación a la misma, se le tienen por admitidos los hechos sobre los que no suscitó explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario, de conformidad con los artículos 228 y 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, desprendiéndose de la misma que la demandada confiesa que el ***** celebró con el

actor en calidad de vendedora, contrato de compraventa del inmueble materia presente juicio, pactando como precio la cantidad de ***** de pesos, cubierto al momento de la celebración de dicho contrato, transmitiendo al actor la posesión del mismo y obligándose a escriturarlo a favor del actor; resultando aplicable igualmente el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis número (I Región)8o.1 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, de la materia civil, Décima Época, con número de registro 2015342, la cual a la letra establece:

DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).

Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas aportadas y por lo precisado en cada una de ellas al establecerse su alcance probatorio, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL**, en su doble aspecto de legal y humana, la que resulta favorable a la parte oferente, esencialmente la humana que surge de lo acreditado con los elementos de prueba valorados, esencialmente al acreditarse la celebración del contrato basal de compraventa, así como que la parte actora cumplió con su obligación de pago del precio pactado, por lo que si ahora demanda el cumplimiento con la formalización correspondiente, se debe a que ello no se ha cumplido por parte de la demandada; presuncional a la que se le concede valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331 y 353 del Código de Procedimientos Civiles 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 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.

La parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).** Que en fecha *****, las partes del juicio celebraron contrato de compraventa en relación al *pie de casa*, ubicado en la manzana número *****, lote número *****, del fraccionamiento *****, del municipio de *****, con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias al **NORTE**, en ***** metros con calle *****; al **SUR**, en ***** metros con lote *****; al **ORIENTE**, en ***** con calle *****. y; al **PONIENTE**,

en ***** metros con lote *****; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado con número *****, del libro ***** de la sección ***** del municipio de *****; fijándose como precio la cantidad de *****; por lo tanto, al pactar lo anterior se perfeccionó un contrato de compraventa al quedar acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente en el Estado, pues al transferirse la propiedad y establecerse el precio, existe compraventa y es perfecta y obligatoria para las partes, dado que se preciso el objeto de la misma y su precio, según lo establece el artículo 2120 del señalado ordenamiento legal; B). Que el actor *****, liquidó el precio pactado por la compraventa que se fijó en la cantidad de *****, el cual fue pagado a la firma del contrato basal; C). Que a la fecha no se ha realizado por parte de la demandada, la escritura correspondiente.

En consecuencia de lo expuesto y atendiendo a lo que establece el artículo 1716 del Código sustantivo de la materia, dado que se ha acreditado de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar el contrato de compraventa indicado en el inciso A) del apartado anterior, **se condena a *****, a otorgar en escritura pública dicho contrato de compraventa**, 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 juzgado lo hará en su rebeldía de acuerdo a lo que establece la fracción III del artículo 416 del Código Procesal Civil vigente de la entidad.

Asimismo, **una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente al Director del Instituto Catastral en el**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Estado, en observancia 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 adquiriera el dominio de un bien inmueble.

Se condena a la demandada *****, al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio y a favor del actor, de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigentes de la entidad, al señalar el precepto legal indicado en primer término que los gastos judiciales serán a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación y esto es aplicable a la demandada, quien estaba obligado a otorgar en escritura pública el contrato basal al darse la condición fijada por las partes para ello, por otra parte, el precepto que se señala en segundo orden establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, siendo que la demandada resulta perdedora y de ahí el que se le condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678, y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado; 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 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 y en ella la parte actora probó su acción, que la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. Se **condena** a *****, a otorgar en escritura pública el contrato base de la acción para que el inmueble referido quede como propiedad única y exclusiva de *****, 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 juzgado lo hará en su rebeldía.

CUARTO. Una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente resolución al **Director del Instituto Catastral en el Estado** para los efectos indicados en el último considerando de esta resolución.

QUINTO. Se **condena** a la demandada al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.

SEXTO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO. **Notifíquese personalmente** y cúmplase.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** autoriza. Doy fe.

SECRETARIO DE ACUERDOS

JUEZ

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

*L'SPDL/ KJH**

C E R T I F I C A C I Ó N

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **878/2020** dictada en **diez de junio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **siete** fojas útiles por ambas caras a excepción de la última que es únicamente en su anverso. 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: **nombre de la parte actora, nombre de la parte demandada, fecha de contrato basal, datos de**

identificación del bien inmueble objeto del juicio (manzana, lote, fraccionamiento, municipio, superficie, medidas y colindancias), datos de registro del bien inmueble objeto de la causa en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (número de inscripción, libro, sección y municipio), número de la finca del vecino de la parte demandada, características físicas del vecino de la parte demandada (sexo, edad, altura, tez, color y textura del cabello, color de ojos y forma de la nariz), fecha de diligencia de desahogo de pruebas, precio pactado en el contrato basal, fecha de expedición del certificado de libertad de gravamen, fecha de inscripción del inmueble objeto del juicio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, porcentaje de propiedad de la demandada y fecha de posesión del actor. Información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.