

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintitrés de junio de dos mil veintiuno.-

Vistos para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente **0945/2020** que en la vía **ÚNICA CIVIL** promueve y 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 cumplimiento de contrato y otorgamiento de 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 de juicio Único Civil 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 cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura pública y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno.-

IV.- Los actores Y demandan por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a y , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“a) POR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EL DÍA DOCE DE JULIO DE 2012, EL CUAL EXHIBIOS COMO ANEXO UNO, RESPECTO DEL INMUEBLE ubicado en el lote número , de la manzana guion , en el fraccionamiento Licenciado , de esta ciudad;
b).- COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR POR LA ESCRITURACION A FAVOR DE LOS SUSCRITOS DEL MENCIONADO PREDIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, LIBRE DE TODO GRAVAMEN; c).- POR EL PAGO DE TODOS LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DE LA TRAMITACION DEL PRESENTE JUICIO.”.- Acción

prevista por los artículos 1716, 1820 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados y dieron contestación a la demanda, oponiendo controversia por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcial de los hechos en que se fundan y oponiendo como excepciones las siguientes: **I. FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. II.- TODAS LAS DEMÁS QUE DERIVEN DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN.**

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**. En observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de la acción y defensas planteadas, mas para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

CONFESIONAL EXPRESA, que hace consistir en aquella que hacen los demandados al contestar de manera afirmativa los hechos uno y dos de la demanda; prueba que tiene pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente los demandados al contestar la demanda entablada en su contra, señalaron ser ciertos los hechos uno y dos de la demanda, redactados en el sentido de que aceptan la celebración del contrato en

la forma señalada por los actores, así como que recibieron por parte de estos las cantidades de OCHENTA MIL PESOS como anticipo y la cantidad de TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS a la firma del contrato, de lo cual se concluye la existencia del contrato así como que los actores pagaron el precio total de la compraventa.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número , volumen del protocolo de la Notario Pública número treinta y dos de las del Estado, misma que obra de la foja doce a veinte de los autos, la que tiene pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que la demandada , celebró contrato de compraventa con , por conducto de su Apoderado Especial C.P. , respecto del inmueble ubicado en lote número , de la manzana guión , en el Fraccionamiento Licenciado de esta Ciudad, con una superficie de , con una superficie construida de , con las medidas y colindancias que de la escritura se desprenden, y que dicha compraventa se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el número , fojas, del libro , de la Sección del Municipio de Aguascalientes, de fecha , presumiéndose que dicho documento lo tienen los actores en razón de la citada compraventa.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de compraventa celebrado entre y como compradores y y como vendedores, de fecha doce de julio de dos mil doce, visible de la foja cinco a siete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado en términos de ley, además se robustece con la confesión expresa que hacen los demandados al contestar el hecho uno en el sentido de que reconocen la celebración de dicho contrato, por lo tanto, se demuestra que en la fecha antes mencionada, los actores y adquirieron por compraventa el inmueble ubicado en lote número , de la manzana guión , con número oficial en el Fraccionamiento Licenciado de esta Ciudad, con una superficie de , con una superficie construida de , con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en con lote ; AL SUR, en con lote ; AL ESTE, en con Avenida ; y, AL OESTE, en con lote , y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el número , fojas, del libro , de la Sección del Municipio de Aguascalientes, por lo que dicho contrato se llevó a cabo con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables a

la actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable a la parte accionante, esencialmente la humana que se desprende del hecho que no fue desvirtuado la celebración del contrato de compraventa privado, así como el reconocimiento de las cantidades de dinero entregadas por los actores a los demandados, pues al no haberse objetado en términos legales el citado contrato exhibido como base de la acción hace prueba plena de los hechos que del mismo se desprenden, de lo cual concluye la existencia del contrato ya mencionado.-

Asimismo de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado esta autoridad está obligada a analizar las presunciones que a favor de alguna de las partes se actualice, y en el caso al haber señalado los demandados como ciertos los hechos 1) y 2) de la demanda entablada en su contra, sin controvertir los hechos relativos a la celebración del contrato de compraventa y pago del precio pactado así como la entrega de la posesión del inmueble, se presume que lo es en virtud de que ocurrieron los hechos tal como lo menciona la parte actora en su escrito inicial de demanda, que por lo tanto además de acreditarse el contrato de compraventa respecto al inmueble referido, también se demuestra que los actores

pagaron el precio pactado por la misma, y que se le dio la posesión del inmueble objeto de la compraventa.-

Cabe señalar que la actora ofreció la CONFESIONAL a cargo de los demandados, así como la prueba TESTIMONIAL a cargo de y , sin embargo, no se desahogaron por causas imputables al oferente, según consta de la audiencia de fecha once de junio de dos mil veintiuno.-

VII.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la actora, ha lugar a determinar que resulta procedente la acción ejercitada e improcedentes las excepciones hechas valer por los demandados, atendiendo a los razonamientos lógico -jurídicos que a continuación se exponen:

Por cuanto a la excepción de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO que hacen consistir en que los actores carecen de acción para plantear esta asunto en los términos propuestos por los mismos y en base a las circunstancias expresadas en su contestación, además, esta autoridad se percata que en la contestación de su demanda los demandados sostienen que son los actores los que tienen la obligación de pagar los impuestos que se generen con la escrituración, ya que los demandados no están obligados a hacerlo; excepciones que se analizan de manera conjunta al sustentarse en los mismos hechos, las que se declaran **improcedentes**, pues si bien los demandados alegan que

en la cláusula SÉPTIMA del contrato basal, se pactó que los actores pagarían los impuestos de escrituración, sin embargo, se toma en consideración que en el contrato fundatorio la cláusula antes indicada señala "*Ambas partes son conformes en que todos los gastos e impuestos que se originen al momento de realizar la escrituración correspondiente, correrán a cargo de cada uno de ellos en lo que les corresponda ante la fe del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA"; de lo anterior se desprende que contrario a como lo manifiestan los demandados, en la citada cláusula no se pactó de manera expresa por las partes que serían los actores quienes pagarían los gastos de escrituración, en virtud de que de dicha cláusula se observa que los gastos e impuestos que deriven de la escrituración correrían a cargo de cada uno de ellos en lo que les corresponda, siendo que la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de inmuebles, la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes determina cómo se establecerán los impuestos y gastos de escrituración y a quiénes les corresponde su pago, razón por la cual resultan improcedentes las excepciones que nos ocupan.*

VI.- En cambio la parte actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción pues demostró de manera fehaciente: **A).-** Que en fecha doce de julio de dos mil doce, las partes del juicio celebraron contrato privado de compraventa respecto

del inmueble ubicado en lote número , de la manzana guión , marcado con el número oficial en el Fraccionamiento Licenciado de esta Ciudad, con una superficie de , con una superficie construida de , con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en con lote ; AL SUR, en con lote ; AL ESTE, en con Avenida ; y, AL OESTE, en con lote , por lo que al ser un inmueble el objeto del contrato, debe otorgarse en escritura pública, según lo que establece el artículo 2188 del citado ordenamiento legal. **B).**- Que la parte actora liquidó el precio pactado por la compraventa que se fijó en la cantidad de CUATROCIENTOS MIL PESOS, el cual fue pagado mediante dos pagos, pues el primero se entregó la cantidad de OCHENTA MIL PESOS como abono, y posteriormente se entregó la cantidad de TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS al momento de la firma del contrato, pues así se demostró con la aceptación que realizaron los demandados al contestar el hecho número dos de la demandada.- **C).**- Que a la fecha no se ha realizado por parte de los demandados, 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 indicado en el inciso A) del apartado anterior, **se condena a y , a otorgar en escritura pública dicho contrato,** lo que deberán

hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les 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, de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigente 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 y , como demandados, pues los mismos estaban obligados a otorgar en escritura pública el contrato basal, 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 los antes mencionados resultaron perdidosos pues no acreditaron sus excepciones, consecuentemente, **se condena a y , al pago de los gastos y costas a favor de su contraria**, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

Por último, **una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente al Director del Instituto Catastral en el 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 adquiera el dominio de un bien inmueble.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678 y demás aplicables del Código Civil vigente del Estado; 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 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 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 los actores probaron su acción y los demandados no justificaron sus excepciones.-

TERCERO.- Se condena a y , a otorgar en escritura pública el contrato base de la acción, lo que deberán hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les 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.- Se condena a y , al pago de los gastos y costas a favor de su contraria, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

QUINTO.- 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.-

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.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA DE ACUERDOS JUEZ

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

L'ECGH/ilse*

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, en su carácter de Secretaria de acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar

y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0945/2020 dictada en veintitrés de junio de dos mil veintiuno por el JUEZ SEGUNDO CIVIL, conste de siete fojas, de las cuales las primeras seis se encuentran utilizadas por ambos lados y la última por un solo lado. 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 las partes, datos del inmueble objeto del contrato de la compraventa, datos de la escritura por medio de la cual la demandada adquiere el inmueble objeto de la compraventa celebrada con los actores, nombre de las personas que participaron en la compraventa que realizó la demandada para posteriormente vender dicho inmueble a los actores, nombre de apoderado, datos de registro del inmueble objeto del juicio ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado, nombre de las partes que celebraron el contrato privado de compraventa materia del juicio, datos que pudiesen identificar al inmueble objeto del contrato de compraventa privado a través de las medidas y colindancias, nombres de las personas que fueron ofrecidos como atestes, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-