

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiséis de junio de dos mil dieciocho.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número ***** que en la Vía Civil de Juicio **ÚNICO** promueve la *****, 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.- La demanda la presenta *****, en su carácter de albacea de la *****, carácter que acredita con la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja cinco a siete de autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se refiere al nombramiento que a su favor

se hizo como albacea de la sucesión antes indicada, así como la aceptación y protesta por su parte de dicho cargo, que por tanto ***** está facultada para demandar a nombre de la *****, de acuerdo a lo que establece el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado.-

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda en la vía civil de juicio único a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"A).- El cumplimiento del contrato privado que celebró *****, del cual ahora soy albacea, con los ahora demandados el día veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta, y que tuvo por objeto la compraventa del inmueble ubicado en el lote número *****, de la manzana *** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con las medidas y colindancias señaladas en el hecho uno de la presente demanda.- B).- La declaración judicial de que ***** se convirtió en legítimo propietario del inmueble descrito en el hecho uno de la presente demanda.- C).- Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma del título de propiedad correspondiente de dicho bien raíz, en escritura pública, a nombre de ***** ante Notario Público, y su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, con del debido apercibimiento que de no hacerlo, este juzgado lo ordenará en su rebeldía.- D).- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine."- **Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil del Estado y 25 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, ambos vigentes del Estado.-***

Toda vez que los demandados ***** y ***** no dieron contestación a la demandada instaurada en su contra, 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 leyes 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 indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas, que los demandados fueron debidamente emplazados, puesto que el notificador se cercioró de que en el domicilio proporcionado por la parte actora viven los demandados, por así haberlo manifestado el propio demandado ***** , quien además entendió el emplazamiento de la codemandada ***** , al haber manifestado ser su esposa y posteriormente al inquirir por esta última y no encontrándose presente, entendió la diligencia con el

demandado ***** , procediendo a emplazarlo a este último y por su conducto a la diversa demandada, dándole lectura a los autos de fechas siete de septiembre de dos mil dieciséis, nueve de febrero, treinta y uno de agosto y veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete y corriéndole traslado con copia de la demanda y copias de traslado, haciéndoles saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, de lo que se desprende que los emplazamientos fueron hechos de conformidad con los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dieron contestación a la demanda, por lo que se procede únicamente al estudio de la acción ejercitada.-

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 la parte actora expone en su escrito de demanda, una serie de hechos como fundatorio de la acción planteada y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , del volumen ***** , de fecha veintinueve de mayo de mil novecientos ochenta, y que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número **** del libro **** de la sección

**** del Municipio de Aguascalientes, misma que obra de la foja ocho a trece de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se demuestra que ***** adquirió en propiedad de ***** el inmueble consistente en el lote número **** de la manzana ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden.

CONFESIONALES a cargo de ***** y ***** desahogadas en audiencia de fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciocho, a las que se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a los mismos se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que conocieron a ***** que en fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta, celebraron contrato de compraventa con ***** respecto del inmueble identificado como lote número ****, de la manzana **** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias indicadas en el escrito inicial de demanda, que el precio convenido en la compraventa del inmueble aludido anteriormente, fue por la cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA MIL PESOS,

que recibieron el pago total del precio pactado y respecto a la compraventa antes señalada, firmando para constancia en el contrato base de la acción, que como consecuencia de lo anterior firmaron el contrato de compraventa de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta que se encuentra agregado a los autos, que entregaron la posesión de dicho inmueble a *******, el mismo día de la celebración de la compraventa, es decir, el día veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta, que desde ese día a la fecha el actor ***** (ahora por conducto de su albacea *******) ha conservado la posesión del inmueble en comento que ellos mismos le entregaron, que se han abstenido de escriturar el inmueble objeto de la compraventa a favor de *******, que les consta que ***** liquidó el pago total del crédito hipotecario que se indica en el contrato privado de compraventa. Confesionales que si bien admiten prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que las desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se les ha otorgado.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el contrato de compraventa, de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta, mismo que obra a foja dieciséis de autos, al cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado en términos de Ley, aunado a que se encuentra robustecido con las

confesionales que han sido valoradas en el párrafo anterior, con la que se demuestra que en la fecha antes indicada, el demandado ***** con el consentimiento de su esposa ***** como vendedor y por la otra parte el señor ***** como comprador, adquirió el inmueble identificado con el lote número ***** de la manzana ***** y de la casa sobre él construida que tiene su frente hacia la calle *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la carta de liberación de gravamen, expedida por ***** y dirigida al Director del Registro Público de la Propiedad, misma que obra a foja quince de autos, y respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ***** quien mediante su apoderado ***** en audiencia de fecha diecinueve de junio del año en curso, reconoció el contenido de dicho documento, por lo tanto aun cuando en relación a las firmas manifestó que no las podía ratificar en virtud de la fecha de emisión del documento no se contó con el antecedente del mismo, pero aclaró que el formato sí es de aquellos que expide su representada, consecuentemente se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que la Institución Bancaria *****, dirigió escrito

al Director del Registro Público de la Propiedad para informar que en relación al contrato de mutuo con interés e hipoteca celebrado entre los ahora demandados con dicha institución bancaria el día treinta de mayo de mil novecientos ochenta mediante escritura pública cinco mil seiscientos sesenta y tres, en la que se constituyó hipoteca en primer lugar sobre el lote *****, manzana ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, el deudor hizo pago total del adeudo y que por lo tanto solicitaban la cancelación de la hipoteca antes referida.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de libertad de gravamen correspondiente al inmueble materia del presente juicio, mismo que obra a foja cuarenta a la cuarenta y uno de autos, a la que se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado con la que se demuestra que el inmueble identificado con el lote *****, manzana ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, inscrito a nombre de ***** *****, no reporta gravamen alguno, por lo tanto se robustece el contenido del documento valorado en el párrafo anterior.

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 base de la acción celebrado entre las partes, pues al no haberse objetado en términos legales el contrato de compraventa 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 -

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la actora, ha lugar a determinar que la parte actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción pues demostró de manera fehaciente: **A).-** Que en fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta, las partes del juicio celebraron contrato de compraventa, ***** con el consentimiento de su esposa ***** , como vendedor, y por la otra parte ***** como comprador, en relación al inmueble identificado con el lote número *****, de la manzana ***** y la casa sobre él construida que tiene su frente hacia la calle ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS y con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en **** metros con el lote número ****; AL SUR, en igual medida con la calle *****; AL ORIENTE, en ***** metros con el lote número *****; y, AL PONIENTE en igual medida con el lote número ***** , fijándose como precio de la compraventa la cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA MIL PESOS, importe

que el comprador pagó de la siguiente forma: el comprador liquidó a ***** la cantidad restante (como se señaló en el inciso B de la cláusula cuarta del contrato basal); el comprador liquidó al vendedor la cantidad de OCHO MIL PESOS que había dado como anticipo al ***** (inciso C.-) y el comprador ***** se comprometió a pagar en su totalidad el préstamo hipotecario que ***** concedió al vendedor liquidando DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS más los intereses que cause en abonos mensuales, que cubrirá a nombre del señor ***** (inciso A.-), cantidad esta última que quedó probado que el comprador liquidó, ello con la carta dirigida por ***** al Director del Registro Público de la Propiedad, misma que fuera ratificada en este juicio por la apoderada de dicha institución, en donde se indicó al Registro en comento que al haberse liquidado el contrato de mutuo con interés e hipoteca otorgado a ***** y ***** , por la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS respecto del lote *****, manzana *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, al haberse hecho pago total por parte del deudor de dicho adeudo, se solicitó la cancelación de la hipoteca antes referida, cancelación que fue realizada según se desprende del certificado de libertad o existencia de gravámenes agregado a los autos, en donde se observa que el inmueble materia del juicio no reporta gravamen alguno, por lo tanto se tiene plenamente acreditado que el actor cubrió totalmente el

precio fijado con motivo de la compraventa, por tanto, al cumplirse con lo anterior se perfeccionó un contrato de compraventa al quedar acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado, pues al transferirse la propiedad y establecerse el precio, existe compraventa y 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. **B).**- Que la parte demandada no ha otorgado en escritura pública el contrato de compraventa referido en el inciso anterior.-

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 a favor de la SUCESIÓN actora,** 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.-

Se condena a los demandados *****
y *****
al pago de gastos y costas que se
hayan originado con la tramitación del presente juicio y
a favor de la actora, 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 los
demandados, quienes 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 demandado resultan
perdedores y de ahí el que se les condena al pago de los
gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante
ejecución de sentencia.-

Asimismo, **una vez que queda 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 adquiriera 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 la actora probó su acción y el demandado no dio contestación a la demanda entablada en su contra.-

TERCERO.- Se condena a ***** y ***** a otorgar en escritura pública dicho contrato a favor de la SUCESIÓN actora, 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 lo que establece la fracción III del artículo 416 del Código Procesal Civil vigente de la entidad.-

CUARTO.- Se condena a los demandados ***** y ***** al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio y a favor de la actora, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

QUINTO.- 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, para los efectos indicados en dicho numeral.-

SEXTO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 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 publica 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.-

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 **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

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

L' ECGH/dspa*