

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2017 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 en 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 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).- Para que por sentencia firme se condene al demandado al trámite y escrituración en mi favor del inmueble ubicado en ***** de la calle de ***** del Fraccionamiento ***** mismo que se encuentra construido sobre el lote numero ***** manzana ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de ***** metros cuadrados; con los siguientes linderos; al sureste en ***** metros con lote ***** al noroeste en ***** metros con lote ***** al noreste en ***** metros con lote ***** y al suroeste en ***** metros con calle ***** con las características señaladas en el documento que exhibo y conforme al contrato de compraventa celebrando entre el suscrito y el ya señalado, respecto del inmueble ya citado en esta ciudad, conforme el documento privado para que para tal efecto se exhibe y*

acompaña; b).- Para que por sentencia firme se condene al demandado a la cantidad que resulte por concepto de daños y perjuicios ocasionados a mi parte por tal incumplimiento y que motivan la presente rescisión, daños y monto que será cuantificada en su oportunidad; C).- Igualmente para que por sentencia firme, se condene al demandado al pago de los gastos y costas asignados por motivo del presente juicio y que por su causa preciso promover.”. Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, 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).- Por lo que en observancia a lo anterior, se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las cuales tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo

que dispone el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado; desprendiéndose de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado ***** se encuentra ajustado a derecho, pues se realizó por medio de edictos un vez que se acreditó el desconocimiento general del domicilio de aquel, con los informes rendidos por Comisión Federal de Electricidad, Instituto Catastral del Estado, Registro Público de la Propiedad y del Comercio y Comisaría de la Policía Ministerial del Estado, los cuales obran a fojas veintiuno, veintitrés, veinticuatro, veintiocho, veintinueve y de la treinta y seis a la treinta y dos de esta causa, que si bien de los rendidos por Comisión Federal de Electricidad, Instituto Catastral y Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado se desprende como domicilio del demandado el ubicado en Calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes o bien el ubicado en la manzana ***** lote ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, es de observar que por cuanto al último también se indica que el bien inmueble señalado se encuentra registrado con el folio ***** , con registro ***** del libro ***** de esta Ciudad de Aguascalientes y que de acuerdo al informe rendido por Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dicho inmueble se identifica con el ubicado en ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, el cual corresponde precisamente al inmueble objeto del contrato de compraventa base de la acción, razón por la cual se ordenó emplazarlo por medio de

edictos en términos del artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y lo cual se realizó, como así se desprende de las constancias que obran de la foja treinta y seis a la cuarenta y siete de este asunto y aún así el demandado ***** 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 como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa al testimonio que se acompañó a la demanda y obra de la foja ***** de este asunto y que por corresponder a la escritura pública numero *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública numero Treinta y cuatro de la del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita la existencia del Contrato de Compraventa que a la fecha indicada celebro ***** y por el cual adquiere de Gobierno de este Estado, el inmueble identificado como pie de casa, construido sobre el lote numero *****, manzana ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con superficie de ***** metros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL SURESTE, en ***** metros con lote *****; AL NOROESTE, en ***** metros con

lote ***** AL NORESTE, en ***** metros con lote *****; Y AL SUROESTE, también en ***** metros con la Calle *****, el cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** a fojas *****, del libro número *****, desde el seis de enero de dos mil.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el recibo de pago que se anexó a la demanda y corre agregado a fojas cinco de este asunto, respecto a la cual el actor en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado ***** y a quien en audiencia de fecha dieciocho de los corrientes se le tuvo por Ratificando el contenido y firma de la documental mencionada y dado esto a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medios de convicción con los cuales se acredita que en fecha treinta de mayo de mil novecientos ochenta y nueve el actor ***** le cubrió a al Ingeniero ***** la cantidad de dieciocho millones de viejos pesos, concepto de venta de la casa ubicada en ***** número ciento diez del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y *****, prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la

cual se acredita que en efecto en fecha treinta de mayo de mil novecientos ochenta y nueve las partes de este juicio celebraron un Contrato de Compraventa, ***** como vendedor y ***** como comprador, respecto de la casa ubicada en Calle ***** número ciento diez del ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulando como precio la cantidad dieciocho millones de viejos pesos y que en la misma fecha de celebración del Contrato cubrió el Comprador, lo que les consta a los testigos porque estuvieron presentes al momento de la celebración del Contrato.

La **DOCUMENTAL** relativa a la copia simple del Contrato Privado de Compraventa que se anexo a la demanda y obra a fojas seis y siete de este asunto, respecto a la cual se observa lo previsto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que el valor por cuanto a los documentos de esta naturaleza quedara al prudente arbitrio del Juzgador, por lo que en observancia a esto y a la circunstancia de que de la documental en análisis se refiere a una copia fotostática simple que contiene firmas y que adninculadas en las estampadas en el recibo de pago que también se exhibió, conlleva a establecer de que las mencionadas firmas son idénticas a las originales que se estamparon en el recibo y ante esto se otorga pleno valor a la documental simple; prueba con la cual se acredita que en efecto las partes celebraron contrato de compraventa sobre el inmueble a que se refiere la presente causa y que al momento de su celebración el vendedor hizo entrega de la posesión del inmueble al comprador y que este también en ese momento

pago el precio estipulado, sujetado a los demás términos que refleja la documental que se ha valorado.

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 la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende del enlace que se hace de los elementos de prueba aportados y reflejarse de los mismos presunción grave a favor de la parte actora, de que el demandado se niega a otorgarle en escritura pública el contrato de compraventa que celebraron el treinta de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, sobre el inmueble a que se refiere el presente asunto; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 en contra de ***** la acción Proforma a que se refiere el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado, pues establece: **"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"**; precepto 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: **A).**- Que en fecha treinta de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, el demandado ***** en su carácter de vendedor y de la otra parte ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** numero ciento diez del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de ***** metros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL SUESTE, en ***** metros con lote *****; AL NOROESTE, en ***** metros con lote *****; AL NORESTE, en ***** metros con lote *****; Y AL SUROESTE, también en ***** metros con la Calle *****; **B).**- Que el actor ***** al celebrar el Contrato se obligó a pagar como precio la cantidad de DIECIOCHO MILLONES DE VIEJOS PESOS; y **C).**- Que en la misma fecha de celebración

del Contrato el comprador cubrió al vendedor la totalidad del precio estipulado.

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 celebros el treinta de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado, respecto del inmueble ubicado en Calle *****, número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, de la superficie, medidas y colindancias que se describen en apartado anterior, 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 que se reclaman, se conserva lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y al resultar perdido el demandado, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia.

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 Procedimiento 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 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 el actor ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado ***** a otorgar en escritura pública a favor del actor *****, el contrato de compraventa que celebraron el treinta de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** numero ciento diez del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de ***** metros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL SURESTE, en ***** metros con lote *****; AL NOROESTE, en ***** metros con lote *****; AL NORESTE, en ***** metros con lote *****; Y AL SUROESTE, también en ***** metros con la Calle *****.

CUARTO.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase al demandado para que dentro del término de cinco días de cumplimiento con el resolutivo anterior, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgador lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Remítase copia certificada de la presente resolución al Instituto Catastral en el Estado, una vez que esta resolución cause ejecutoria.

SEXTO.- Se condena al demandado a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por 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 pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente se sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veinticinco de octubre de dos mil dieciocho.** Conste.

L´APM/Shr*