

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve **** en contra de **** y **** y/o **** 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 dispone el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que es juez competente, el del domicilio del demandado, si se trata del

ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil; y en el caso que nos ocupa, la acción ejercitada es la de otorgamiento de contrato en escritura pública, lo que desde luego se trata de una acción personal y los demandados tienen su domicilio dentro de la jurisdicción de este juzgado, además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, actualizándose así el supuesto previsto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de ahí que surja la competencia para este juzgador.-

III.- Se determinó 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 otorgamiento de contrato en escritura pública y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

IV.- El actor **** demanda por su propio derecho a **** y **** y/o ****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A).- Por el cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes en fecha 07 de Octubre del año 2002 en esta Ciudad de Aguascalientes; B).- Por la tira de escritura a mi favor así como la***

*subdivisión respecto del bien inmueble motivo de la compraventa (seis hectáreas) y que se detalló en las **clausulas primera, tercera** de dicho contrato al igual que en el apartado **1.1 del capítulo de declaraciones; C).** Por la cantidad de **\$90.000.00** (de noventa mil pesos m.n.) por concepto de penalización según se estableciera en la **clausula sexta**, en relación con la **clausula tercera** del referido contrato, toda vez que la parte demandada incumplió al no subdividir ni escritura a mi favor dicho inmueble en tiempo y forma convenida; **D).**- Por el pago de gastos, costas y honorarios que se generan por la tramitación del presente asunto." Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.-*

Los demandados **** y **** y/o ***** no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra y 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 dicto. 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 indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende que la parte actora proporcionó como domicilio de los demandados el ubicado en calle **** número ***** del Fraccionamiento **** de esta Ciudad, lugar al que se constituyó el notificador y se cercioró de ser el domicilio de los demandados por así haberlo informado ****, quien es el propio demandado y además manifestó ser esposo de la codemandada y vivir ahí, por lo que procedió a emplazársele al mismo y por su conducto a la codemandada ***** Y/O ****, dándole lectura al auto de fecha siete de septiembre de dos mil dieciocho, entregándoles copia de la demanda y de traslado en dieciocho fojas selladas y cotejadas por la secretaría del juzgado, haciéndoles saber que contaban con el término de nueve días para dar

contestación a la demanda entablada en su contra, persona que se identificó plenamente ante el Notificador, de lo que se desprende que los demandados fueron debidamente emplazados al darse cumplimiento a lo establecido por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y pese a ello no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra.-

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 fundatorios 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:**

CONFESIONAL a cargo de ****** Y **** y/o ******, desahogada en audiencia de fecha diecinueve de febrero de dos mil diecinueve, por conducto de su apoderado ********, a la cual se le conde pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que ambos demandados, en fecha siete de octubre de dos mil dos, suscribieron un contrato de compraventa a

favor de ****, mismo que versó sobre los derechos de propiedad de seis hectáreas, que corresponden al título de propiedad **** respecto de la parcela ****, del ***** de esta Ciudad, cuyo precio fue por la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS por hectárea que desde la celebración de dicho contrato, le dieron la posesión del inmueble al comprador; que en fecha catorce de noviembre del año dos mil cinco, se les liquidó el total del adeudo contraído por dicha compraventa, por un total de NOVECIENTOS MIL PESOS, comprometiéndose a que una vez liquidado el adeudo, realizarían los tramites de subdivisión para la tira de escritura a favor del comprador y que se les ha requerido en diversas ocasiones por parte del comprador, por la subdivisión y la tira de escritura en su favor, negándose a realizarlo.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de compraventa de fecha siete de octubre del año dos mil dos, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, visible de foja seis a diez de los autos y respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**. **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de **** Y **** Y/O ****, desahogada por conducto de su apoderado ****, quien en audiencia de fecha diecinueve de febrero del presente año, reconoció

el contenido y firma del mismo, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que el día siete de octubre de dos mil dos, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en dos recibos de fechas diez de agosto de dos mil tres y catorce de noviembre de dos mil cinco, buenos cada uno por la cantidad de \$300,000.00 PESOS (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), visibles a foja once de los autos y respecto a los cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA. RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de **** Y **** Y/O **** quien en audiencia de fecha diecinueve de febrero de este año, por conducto de su apoderado ****, reconoció el contenido y firma de los mismos, por lo anterior y además de que dichos documentos no fueron objetados, se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con los mismos que en las fechas

antes indicadas, la parte actora realizó dos pagos a favor de los demandados, cada uno por la cantidad de TRESCIENTOS MIL PESOS, y con el expedido el día catorce de noviembre de dos mil cinco, se finiquitó el pago del contrato del siete de octubre de dos mil dos.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el croquis ilustrativo y en la copia simple del título de propiedad de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y seis, visibles en fojas doce, diecisiete y dieciocho de los autos, a las cuales se les concede valor probatorio alguno al ser documentos privados provenientes de terceros, los cuales no fueron robustecidos con algún elemento de prueba que llegue a demostrar la veracidad de su contenido.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables a la parte 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 al actor, esencialmente la humana que se desprende del hecho que no fue desvirtuado el contrato de compraventa que refiere la parte actora ni tampoco el pago total por el precio convenido por la misma;

prueba a la cual se le concede pleno valor conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

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, dadas las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se señalan:

En el caso que nos ocupa, el actor ****, demostró de manera fehaciente. **A).-** Que el día siete de octubre de dos mil dos, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, los demandados **** y **** y/o **** en su carácter de vendedores y el actor **** en su carácter de comprador, en relación a una fracción de terreno de la parte proporcional que les corresponde a los demandados (2.13 por ciento del inmueble de la compraventa según título de propiedad número ****), respecto de la parcela **** del **** Municipio de Aguascalientes con una superficie de **** hectáreas de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y seis, **consistente en seis hectáreas, las cuales se encuentran rumbo al camino de **** y del cual están limitados por los puntos 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 194, 193, 192 y circundado por el ****, según se aprecia al reverso del título de propiedad exhibido en autos;** y además,

que plenamente acreditado que el comprador lo pagó totalmente, según se desprende de las pruebas que fueron aportadas a la causa y que ya han sido valoradas, por las razones y fundamentos que han sido invocados al momento de su análisis que se tiene por reproducidos como si a la letra lo fueren, 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 fijarse un 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 los demandados no han otorgado en escritura pública el contrato de compraventa referido en el inciso anterior, pese a que les fue pagado totalmente su precio, ni tampoco han realizado la subdivisión respecto del bien inmueble motivo de la compraventa (seis hectáreas).-

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, el cual resulta ser válido y además se ha pagado totalmente el precio de la compraventa, **se condena a **** y **** y/o ***** a otorgar en escritura pública dicho contrato**, además a hacer la subdivisión respecto al inmueble materia de la compraventa (seis hectáreas), 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, debiéndose tomar en consideración lo establecido en la cláusula cuarta del contrato fundatorio, en el sentido de que los gastos de escrituración y subdivisión de dicho inmueble correrán a cuenta de la parte compradora.-

Asimismo **se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de NOVENTA MIL PESOS por concepto de penalización** que se estableciera en la cláusula sexta en relación a la cláusula tercera del contrato fundatorio, al haberse demostrado que la parte demandada no realizó la subdivisión ni la escrituración del inmueble materia de este juicio, pese a que fueron debidamente requeridos para ello por la parte actora, cantidad que resulta ser el

diez por ciento del valor total de la operación que se fijó en NOVECIENTOS MIL PESOS.-

Se condena a los demandados al pago de gastos y costas que se originen 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 los demandados en comento, 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 el citado demandado resulta perdedor y de ahí el que se le condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

Asimismo, **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 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, 137, 139, 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 ejercitada y los demandados no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra.-

TERCERO.- Se condena a **** y **** y/o ***** a otorgar en escritura pública dicho contrato, además a hacer la subdivisión respecto al inmueble materia de la compraventa (seis hectáreas), 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, debiéndose tomar en consideración lo establecido en la cláusula cuarta del contrato fundatorio, en el sentido de que los gastos de escrituración y subdivisión de dicho inmueble correrán a cuenta de la parte compradora.-

CUARTO - Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de NOVENTA MIL PESOS por concepto de penalización que se estableciera en la cláusula sexta en relación a la cláusula tercera del contrato fundatorio.-

QUINTO.- Se condena a los demandados al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor del

SEXTO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1 y 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 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 tres de junio de dos mil diecinueve.- Conste.-

L' ECGH/11se*