

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **1641/2019** 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.-** 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 el demandado tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de este juzgador, 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 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 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.-** La demanda la presenta \*\*\*\*\*, en su calidad de albacea de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* personalidad que acredita con las copias certificadas del expediente número \*\*\*\*\* del Juzgado Cuarto Familiar en el Estado, visibles a fojas seis a doce de autos, las que tienen pleno valor probatorio de conformidad con los artículo 281 y 341

del Código de Procedimientos Civiles, mediante las cuales se desprende el nombramiento y aceptación del cargo de albacea a favor de la antes mencionada, por lo que la misma puede comparecer representando a dicha sucesión de acuerdo a lo señalado por el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente en el Estado, por lo que con dicha personalidad, demanda a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“Para que mediante Sentencia definitiva firme se les condene, **DE MANERA INDISTINTA, al OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** a favor de la sucesión que represento, respecto de la propiedad del inmueble ubicado en \*\*\*\* MANZANA \*\*\*\* localizado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, en la Unidad Habitacional Infonavit Las Margaritas, en el municipio de \*\*\*\*, Aguascalientes, el cual cuenta con una superficie de \*\*\*\* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **AL Norte** en 6.00 metros con calle \*\*\*\*. **AL Sur** en 6.00 metros con Lotes \*\*\*\*. **AL Oriente** en 15.00 metros con Lote \*\*\*\*. **Al Poniente** en 15.00 metros con Lote \*\*\*\*. Mismo que se encuentra inscrito bajo el número \*\*\*\* del libro \*\*\*\* de la Sección \*\*\*\* del Municipio de Jesús María, Aguascalientes; b) Para que como consecuencia de tal declaración se ordene la inscripción de la sentencia ejecutoria dentro del presente juicio en el **Registro Público de la Propiedad del Estado** e igualmente se ordene el traslado de dominio ante el **Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes a favor de la sucesión que represento; c).- Por el pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.***”

.Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.-

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* 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 emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial:

**“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO 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 sí, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia”. **Registro digital: 240531, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 163-168, Cuarta Parte, página 195, Tipo: Jurisprudencia**

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 en su escrito inicial de demanda, manifestó desconocer el domicilio de los demandados, por lo que en auto de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, y en términos del artículo 114 Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se ordenó girar oficio de búsqueda, a las siguientes dependencias, REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, COMISARIO DE LA POLICÍA MINISTERIAL DEL ESTADO, DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO y la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, de los cuales solo REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, así como DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO, proporcionaron el siguiente domicilio, el ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, sin embargo, del escrito inicial de demanda se desprende que el domicilio proporcionado por las dependencias antes mencionadas, corresponde al domicilio objeto del juicio, del cual el actor sostiene tener la posesión, por lo que por auto de fecha seis de marzo de dos mil veinte, se ordenó emplazar a los demandados a través de edictos, mismos que fueron publicados de forma correcta, según se desprende de las constancias agregadas a fojas cincuenta y cuatro a sesenta y cuatro de autos, y pese a ello, los demandados no realizan contestación por su parte, de lo que se desprende

que los demandados fueron debidamente emplazados al darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

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 los demandados \*\*\*\*\***

y \*\*\*\*\* desahogada en audiencia de fecha ocho de marzo de dos mil veintiuno, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se tuvo por confesos a los demandados de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que, conocen a \*\*\*\*\*; que en fecha quince de mayo de dos mil ocho, aproximadamente a las diecisiete horas, en el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\*, del Municipio de \*\*\*\*\*, Aguascalientes, celebraron un contrato verbal de compraventa con \*\*\*\*\*, con el

cual le transmitieron a este último, la propiedad y posesión del inmueble objeto de este juicio, que corresponde al lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* pactándose como precio de la compraventa la cantidad de SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N., misma que los demandados recibieron al momento de la celebración del contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, y pese a ello, se abstuvieron de otorgar la escritura pública de propiedad a favor de \*\*\*\*\*; que en los meses de junio y julio del año dos mil ocho, acudieron al domicilio materia de la compraventa, y fueron requeridos por \*\*\*\*\* para realizar el trámite de escrituración referido; que no obstante de ser requeridos por \*\*\*\*\* para que realizaran el trámite de escrituración del inmueble materia del contrato de compraventa referido, se negaron a ello, manifestando que carecían de tiempo.

Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el certificado de Libertad y Existencia de Gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, mismo que obra de la foja trece a catorce de autos, el cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los

artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el inmueble objeto de la escrituración, es el ubicado en Lote \*\*\*\*\*, manzana\*\*\*\*\*, Unidad Habitacional INFONAVIT, Las \*\*\*\*\*, con ubicación en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Municipio de \*\*\*\*\*, Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: NORTE 6.00 metros con \*\*\*\*\*; SUR, 6.00 metros con lote \*\*\*\*\*; ORIENTE, 15.00 metros con lote \*\*\*\*\*; y, PONIENTE, 15.00 metros con lote \*\*\*\*\*, el cual se encuentra registrado a nombre del demandado \*\*\*\*\* bajo la inscripción número \*\*\*\*\* libro \*\*\*\*\* del Municipio de \*\*\*\*\*, Aguascalientes, por una compraventa de fecha \*\*\*\*\* asimismo, de dicho certificado, se desprende que existe una Hipoteca, la cual se encuentra registrada en la Sección \*\*\*\*\*, del Municipio de \*\*\*\*\*, bajo el libro \*\*\*\*\*, inscripción \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* a favor del \*\*\*\*\* de lo anterior se concluye que se trata del inmueble que dice la parte actora adquirió por compraventa verbal.

**TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** pues el promovente se desistió del dicho de \*\*\*\*\* en audiencia del día ocho de marzo de dos mil veintiuno, habiéndose desahogado el dicho de \*\*\*\*\* en audiencia del día ocho de marzo de dos mil veintiuno en este Juzgado y el de \*\*\*\*\* en audiencia



de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno, mediante exhorto girado al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial de Jesús María, Aguascalientes, según lo prevé el artículo 314 del Código de Procedimientos Civiles, al tener su domicilio fuera de la jurisdicción de esta autoridad, la cual es valorada conforme a lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, a la misma se le concede valor probatorio en términos del artículo antes indicado, toda vez que ambos atestes declararon sobre hechos que conocieron por sí mismos, su declaración es clara y precisa, y coincidentes entre sí, por lo con la misma se demuestra que las partes del juicio celebraron contrato de compraventa verbal respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y que el pago pactado por dicha operación fue liquidado por la sucesión actora, robusteciéndose con ello lo afirmado por esta última en su escrito inicial de demanda.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables 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 a la actora, esencialmente la humana que se desprende del hecho que no fue desvirtuado el contrato de compraventa verbal que refiere la parte actora ni tampoco el pago total por el precio convenido por la misma; asimismo, la presunción legal que se desprende del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone: ***"La demanda deberá contestarse negándola, confesándola u oponiendo excepciones. El demandado deberá referirse a todos y cada uno de los hechos comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. Se tendrán por admitidos los hechos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario. La negación pura y simple del derecho importa la confesión de los hechos; la confesión de éstos no entraña la confesión del derecho"***; artículo del cual se desprende la obligación de los demandados a contestar la demanda ante la autoridad que los emplazó, refiriéndose a los hechos referidos en la demanda y en caso de no suscitar explícitamente controversia, se les tendrá por admitidos tales hechos; por lo tanto, si los demandados fueron debidamente emplazados conociendo los hechos en los cuales la actora funda su demanda y aquellos no dieron contestación a la demanda, es que no

suscitaron explícita controversia de los mismos y la consecuencia es tenerles por admitidos aquellos hechos en que la actora fundó su demanda, entre los que se comprenden la celebración del contrato verbal de compraventa, el objeto del mismo, precio fijado y su pago; 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 esta última ha acreditado los elementos constitutivos de su acción, pues en el caso que nos ocupa, la actora \*\*\*\*\* demostró de manera fehaciente: **A).-** Que el día quince de mayo de dos mil ocho, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa verbal, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de vendedores y el de cujus \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, en relación al Lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\* Unidad Habitacional \*\*\*\*\*, Las \*\*\*\*\*, con ubicación en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Municipio de \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: NORTE 6.00 metros con \*\*\*\*\*; SUR, 6.00 metros con lote \*\*\*\*\*; ORIENTE, 15.00 metros con lote \*\*\*\*\*; y, PONIENTE, 15.00 metros con lote \*\*\*\*\*, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número \*\*\*\*\* del Municipio de \*\*\*\*\*,

Aguascalientes, por una compraventa de fecha \*\*\*\* y además, quedó plenamente acreditado que la compradora pagó totalmente el precio convenido, con la confesión tácita que hacen los demandados al haber sido debidamente emplazados y no haber hecho contestación a la demanda, por tanto, al cumplirse con lo anterior se perfeccionó un contrato de compraventa verbal 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 verbal referido en el inciso anterior, pese a que les fue pagado totalmente su precio.-

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 \*\*\*\*\* 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.-

**Se condena a los demandados al pago de gastos y costas a favor de la parte actora** que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor de la sucesión 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 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 los citados demandados resultaron perdidosos al haberse acogido las pretensiones de la parte actora y de ahí el que se les 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 \*\*\*\*\* 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 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.-** Se condena a los demandados al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor de la sucesión actora, los que serán regulados en 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, para los efectos indicados en 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 Secretaria 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 mayo 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 **1641/2019** dictada en **veintiuno de mayo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL,** conste de **8 fojas, de las cuales las primeras siete fueron 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: **nombres de las partes, nombre de la persona que se ostentó como albacea de la sucesión intestamentaria actora, nombre del de cujus de la sucesión, número de expediente a través del cual se llevó el juicio intestamentario, domicilio objeto del juicio, medidas y colindancias así como datos de la inscripción del inmueble objeto del juicio ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, datos que se desprenden del certificado de libertad o existencia de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, nombre de los testigos** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.