

Aguascalientes, Aguascalientes, veintiuno de
septiembre de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente ***** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve *****, ***** Y ***** 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 oír 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. Las actoras ***** , ***** Y ***** demandan por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A. Para que por sentencia definitiva que se dicte se condene al demandado a cumplir el contrato de compraventa base de la acción de fecha 19 de julio de 2013, celebrado entre las suscritas demandantes, como compradoras, y el demandado, como vendedor, respecto del inmueble ubicado en calle ***** de esta ciudad de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, con la superficie, medida y colindancias que se describen más adelante; B. Para que por sentencia definitiva que se dicte se declare que las suscritas demandantes si cumplimos con nuestra obligación de pagar el precio convenio por la casa habitación objeto de la compraventa a que se refiere el contrato base de la acción; C. Para que por sentencia definitiva que se dicte se condene al demandado a otorgar la escritura pública mediante la que se formalice la compraventa a que se refiere el contrato privado de compraventa base de la acción, así como a pagar los impuesto que por tal situación se causen a su cargo, y se declare que en caso de que presente negativa para firmarla, será su Señoría quien la firmará en su rebeldía, mandándola inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado; D. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se condene al demandado a pagarnos los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del juicio, pues ante el incumplimiento de sus obligaciones, nos vemos en la necesidad de promover el presente juicio en su contra."** Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente

del Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y dado a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"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.".

Por lo que en observancia a lo anterior, se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor de acuerdo a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, desprendiéndose de las mismas que ***** fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio señalado

por la parte actora y efectuó una vez que el notificador se cercioró de corresponder al domicilio del demandado, por así habérselo manifestado el mismo demandado, que si bien no se identificó ante notificador, éste se cercioró de que la persona a notificar vive en el domicilio en que la entendió, como así le informaron las vecinas de los interiores "A" y "C" del número *****, de la calle *****, de *****, por lo que, entendió el emplazamiento con el propio demandado a quien emplazó entregándole Cedula de Notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordenó la Diligencia, dejándole copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, haciéndosele saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabándose la firma del demandado con quien se entendió en el acta que de dicha Diligencia se levantó, luego entonces el emplazamiento se ajusta a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así dicho 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 rechazo de sus excepciones.”***, en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos 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 **CONFESIONAL**, a cargo de *****, quien en audiencia de fecha *seis de septiembre de dos mil dieciocho* fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337

del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado, máxime que se encuentra adinerculado con las pruebas relativas al contrato basal y su ratificación; así pues el demandado acepta de esta manera como cierto, respecto a los hechos controvertidos, que en fecha diecinueve de julio de dos mil trece celebró en su carácter de vendedor, contrato de compraventa con las actoras, que con motivo de dicho contrato vendió a las accionantes los derechos de propiedad que le correspondían sobre la casa habitación ubicada en la calle *****, número *****, fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con una superficie de doscientos setenta y dos metros cuadrados, propiedad que adquirió mediante juicio de prescripción positiva; que pactó como precio la cantidad de trescientos mil pesos; que el día veintidós de diciembre de dos mil doce recibió de las actoras la cantidad de cien mil pesos por concepto de primer pago de la cantidad acordada; que el ocho de marzo de dos mil trece, recibió de las actoras la cantidad de cincuenta mil pesos por concepto de segundo pago de la cantidad acordada; que el diecinueve de julio de dos mil trece, recibió de las actoras la cantidad de ciento cincuenta mil pesos por concepto de último pago de la cantidad acordada; que fue requerido y omiso de presentarse ante la notaria pública número cincuenta y cinco para formalizar el contrato de compraventa en escritura pública.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato privado de compraventa, celebrado en fecha diecinueve de julio de dos mil trece, suscrito por ***** como vendedor y *****, ***** Y ***** como

compradoras, que obra en la foja ocho de los autos, de la cual la parte actora igualmente oferta la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *********, la que se desahogó en diligencia de fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho, en la que se tuvo al demandado por reconociendo tanto el contenido, como la firma que a su parte se atribuyen del contrato indicado, documental a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente por las partes, el cual fue reconocido por el demandado, quien lo suscribió en su carácter de vendedor; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, el demandado ********* en su carácter de vendedor y *********, ******* Y ******* como compradoras, del bien inmueble ubicado en el número *********, de la calle *********, del fraccionamiento ********* de esta Ciudad, pactándose como precio la cantidad de trescientos mil pesos, recibiendo con anterioridad el vendedor la cantidad de ciento cincuenta mil pesos y el restante al momento de la firma del mismo, así como con los demás términos y condiciones que se desprenden del documento en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo del Juez Quinto de lo Mercantil, que obra a foja treinta de los autos, la que tiene pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la cual se acredita que en el expediente número *********, del índice del informante, el demandado en este juicio fue actor y promovió en la vía única civil, reclamando la declaración de que se convirtió

en propietario del inmueble ubicado en calle ***** número *****, que la sentencia dictada en dicho juicio en fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y tres, fue procedente y en ella el actor ***** probó su acción y se declaró que el mismo por prescripción positiva se convirtió en propietario del inmueble en cita, que por auto de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro se tuvo a la licenciada ***** en su carácter de Notario Público número ***** de las del Estado, haciendo devolución del expediente e informando que otorgó la escritura correspondiente, registrada bajo el número *****, volumen *****, de fecha catorce de abril del mismo año.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas aportadas y por lo precisado en cada una de ellas al establecerse su alcance probatorio, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la parte actora, en primer término la humana que se desprende del hecho que no fue desvirtuado la celebración del contrato base de la acción celebrado entre las partes, 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, así como que la parte actora cumplió con su obligación de cubrir con el precio pactado; en segundo término, la presuncional legal que contempla el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en periodos determinados, y se

acreditada por escrito el pago de la última, se presumen negadas las anteriores, salvo prueba en contrario, por tanto, si en autos se ha acreditado que la parte actora realizó el último pago de los que se obligó, al momento de suscribir el contrato que denomina de compraventa, que obra a foja ocho de los autos, el que fue reconocido y ratificado por su emisor atendiendo al valor concedido al momento de valorarlo, del que se advierte que se realizó el pago final del precio pactado al momento de suscribir el contrato basal, lo que genera presunción de que se habían liquidado las mensualidades anteriores, al no existir ninguna prueba en contrario; presuncionales a las cuales se les concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 332 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. En mérito al alcance probatorio concedido a las pruebas aportadas por las partes, ha lugar a determinar que en el caso la parte actora probó los elementos de procedibilidad de su acción y que la parte demandada ni tan siquiera dio contestación a la demanda instaurada en su contra, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

La parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).** Que en fecha *diecinueve de julio de dos mil trece*, las partes del juicio celebraron contrato de compraventa en relación al inmueble y casa en el construida arcada con el número *****, de la calle *****, del fraccionamiento *****, de esta Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, mide en un primer tramo ***** metros quiebra el lindero al sur en ***** metros para terminar al norte en ***** metros, lindando en esos puntos con ***** Y *****; AL SUR, mide en un primer tramo ***** metros ***** centímetros y linda con *****, quiebra al noroeste en

doce metros para terminar al sur en veinticinco metros, lindando en estos puntos con *****; AL ORIENTE, mide diecinueve metros y linda con la calle de su ubicación que lo es la calle *****; y AL PONIENTE mide ***** metros setenta centímetros y linda con *****; B). Que las actoras ***** , ***** Y ***** , liquidaron el precio pactado por la compraventa que se fijó en la cantidad de TRESCIENTOS MIL PESOS, el cual fue pagado mediante tres pagos parciales, siendo el último al momento de la firma del contrato privado de compraventa exhibido, pues así se demostró con las probanzas que ofertaran las partes dentro de la presente causa, así como al valor concedido a cada una de ellas. C). Que a la fecha no se ha realizado por parte del demandado, 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 de compraventa indicado en el inciso A) del apartado anterior, **se condena a ***** , a otorgar en escritura pública dicho contrato de compraventa para que el inmueble referido quede como propiedad única y exclusiva de ***** Y ***** , así como con el usufructo vitalicio a favor de ***** ,** 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 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, **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.

Se condena al demandado *****, al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio y a favor de las actoras, 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 al demandado, quien estaba obligado a otorgar en escritura pública el contrato basal al darse la condición fijada por las partes para ello, 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 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.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678, y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado; 1°, 2°, 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 en 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 parte actora probó su acción.

TERCERO. Se **condena** a *****, a otorgar en escritura pública el contrato base de la acción para que el inmueble referido quede como propiedad única y exclusiva de *****, Y *****, con el usufructo vitalicio a favor de *****, 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 juzgado lo hará en su rebeldía.

CUARTO. Se **condena** al demandado al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, 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. 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

publica 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.

QUINTO. Notifíquese personalmente y cúmplase.

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

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho. Conste

*L' SPDL/Miriam**