

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

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente \*\*\*\*\*/2018 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 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 personal de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y la demandada tiene su domicilio en esta Ciudad Capital. 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 ejercitan 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 a la demandada, a otorgar la escritura pública notarial, en la que se haga constar el contrato definitivo de compraventa, que como comprador celebre con el señor \*\*\*\*\* en vida de él, como vendedor, respecto del predio que a***

continuación se describe: a) "El lote numero \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta Ciudad de Aguascalientes, mismo que cuenta con una superficie de ciento cuarenta y ocho metros con setenta y seis centímetros cuadrados (148.76), con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** en quince metros con dos centímetros y colinda con la calle \*\*\*\*\*; **AL SUR:** En catorce metros con noventa y nueve centímetros y colinda con el lote numero \*\*\*\*\*; **AL ESTE:** en diez metros y colinda con \*\*\*\*\*; **AL OESTE:** En nueve metros con ochenta y tres centímetros, colinda con el lote \*\*\*\*\*.". El inmueble materia de la presente, forma parte de una superficie de terreno de mayor extensión, cuyo fraccionamiento resulta ser propiedad de la sucesión a bienes del señor \*\*\*\*\*, es decir, la totalidad del bien raíz, se encuentra inscrito en el libro \*\*\*\*\*, bajo el numero \*\*\*\*\* a fojas \*\*\*\*\*, de la sección primera del municipio de Aguascalientes, lo anterior se acreditara en el momento procesal oportuno; **B.** Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.". Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

Da contestación a la demanda \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de Albacea de \*\*\*\*\*, y para acreditar esto en términos de lo que disponen los artículos 41 y 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, adjunto a su escrito de contestación la copia certificada que obra de la foja diecinueve a la veinticinco de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente \*\*\*\*\*/2003 del Juzgado Tercero de lo Familiar de esta Ciudad capital, se le concede pleno valor en términos

de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que la causa civil señalada corresponde al Juicio sucesorio testamentario a bienes de \*\*\*\*\* y que en audiencia celebrada en dicha causa el seis de agosto de dos mil tres, se designo como albacea de la sucesión señalada a \*\*\*\*\*, quien acepto y protesto el cargo que le fue conferido y en razón de esto se le tuvo por discernido el mismo, lo que lo legitima procesalmente para intervenir en la presente causa en representación de la SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*, de conformidad con lo que dispone el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda y únicamente controvierte en parte el punto cuarto de hechos de la demanda, al señalar que es falso se esté rehusando a otorgar el contrato de Compraventa base de la acción en escritura pública, por considerar que es necesario sea autorizado judicialmente para ello.

**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 las partes exponen en los escritos de demanda y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de la acción y

excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al contrato de compraventa que se acompaña a la demanda y obra de la foja siete a la nueve de esta causa y respecto a la cual la oferente, en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del albacea de la sucesión demandada, a quien en audiencia de fecha veinticuatro de septiembre del año en curso se le tuvo por ratificando el contenido y firma de la documental que nos ocupa; en merito de lo anterior, a la documental en comento se le otorga pleno valor en términos del artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y con la cual se acredita que en fecha veintisiete de agosto de dos mil dos las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, el autor de la sucesión demandada \*\*\*\*\* en calidad de vendedor y de la otra parte \*\*\*\*\* como comprador, respecto del lote numero uno de la manzana cuatro del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, con superficie de ciento cuarenta y ocho metros y setenta y seis decímetros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en quince metros y dos centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en catorce metros y noventa y nueve centímetros con lote numero \*\*\*\*\*; AL ESTE, en diez metros con la \*\*\*\*\*; y AL OESTE, en nueve metros y ochenta y tres centímetros con

lote número \*\*\*\*\*, estipulando como precio de la operación la cantidad de dieciocho mil pesos y que se cubrió a la firma del Contrato y además haberse entregado en ese momento a la parte compradora la posesión física del inmueble descrito.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al plano y memoria de lotes que obra de la foja cuarenta y nueve a la sesenta y tres de este asunto, que al ser una copia fotostática simple no se le otorga ningún valor en observancia a lo que dispone el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

De ambas partes la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora, en razón del avance probatorio que se 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 a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; también le es favorable la confesión expresa que vierte el Albacea de la sucesión demandada en su escrito de contestación de demanda, al aceptar como cierto que el autor de la sucesión que representa celebro el Contrato de Compraventa base de la acción; elementos de prueba a los cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 338 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

ambas partes ofrecen la **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a ambas partes: al actor le es favorable la humana que surge de lo acreditado con los elementos de prueba ~~válidos~~, esencialmente que el actor tomo posesión del inmueble objeto de la acción desde la celebración del Contrato que lo fue el veintisiete de agosto de dos mil dos y detentar la misma hasta la fecha en que presento su demanda, lo que quedo demostrado con la confesión ficta que sobre ello vierte el Albacea de la sucesión demandada al no controvertir lo anterior, de donde surge presunción grave de que el autor de la sucesión consintió dicha posesión hasta la fecha de su fallecimiento; en cuanto al demandado le es favorable lo previsto por los artículos 1594, 1595 y 1596 del Código Civil vigente del Estado, de los cuales se desprende que no le es permitido al albacea de la sucesión de cosa alguna perteneciente a la misma, si no consta la propiedad ajena en el mismo testamento por instrumento público y que cuando conste por medios diversos, se limitara poner al margen de las partidas del inventario que se refieren a dichos bienes una nota que indique la pertenencia de la cosa, **para que la propiedad se discuta en el juicio correspondiente;** que la infracción de lo anterior, hará responsable al albacea de los daños y perjuicios donde se infiere que en efecto el Albacea estaba impedido para otorgar el contrato base de la acción en escritura pública.

Se aclara que también se admitieron como pruebas de las partes las siguientes: de la parte actora la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del Alcaide de la sucesión demandada y la **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial del Estado de Aguascalientes; y de la parte demandada la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*; pruebas señaladas que no se desahogaron por causas imputables a las partes, según se desprende del oficio que corre agregado a fojas setenta y uno y acta de audiencia vista a fojas setenta y tres y setenta y cuatro de esta causa.

**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 la acción preforma a que se refiere el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado, en contra de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*; toda vez que dicho precepto legal establece lo siguiente: **"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";** disposición 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, que en fecha veintisiete de agosto de dos mil dos las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, de una parte el autor de la sucesión demandada \*\*\*\*\* en calidad de vendedor y de la otra parte \*\*\*\*\* como comprador, respecto del lote número uno de la manzana cuatro del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, de la superficie medidas y colindancias que se describen en el considerando anterior, que el precio estipulado fue la cantidad de dieciocho mil pesos y la cual se cubrió a la firma del contrato.

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 mérito 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 el autor de la misma celebros con el actor el veintisiete de agosto de dos mil dos, respecto del lote numero \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de ciento cuarenta y ocho metros y setenta y seis decímetros cuadrados, de las siguientes mediciones y colindancias: AL NORTE, en quince metros y dos centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en catorce metros y noventa y nueve centímetros con lote numero \*\*\*\*\*; AL ESTE, en diez metros con la \*\*\*\*\*; y AL OESTE, en nueve metros y ochenta y tres centímetros con lote número \*\*\*\*\*, 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 413 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad.

En cuanto a los gastos y costas, no se hace condenación alguna en observancia a lo que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que no será condenada en costas la parte que pierde si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entendiéndose por esto, entre otros casos, cuando la ley ordena que aquella sea decidida necesariamente por Autoridad Judicial, lo que aplica al caso en razón de que el actor no demostró que el autor de la sucesión demandada se negara a otorgar en escritura pública el Contrato de Compraventa que celebraron y además porque al fallecer el vendedor, el Albacea de la sucesión a bienes del mismo estaba impedido para otorgar el Contrato basal en escritura pública de acuerdo a lo que establecen los artículos 1594 y 1595 del Código Civil vigente del Estado, norma esta la cual establece que cuando el contrato de compraventa consta en escritura privada, la propiedad del inmueble a que se refiere deberá discutirse en el juicio correspondiente, lo que da sustento para no condenar a la parte demandada al pago de los gastos y costas del juicio.

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 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 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 177 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 la demandada \*\*\*\*\*, justifico su argumento de defensa, de no estar facultado legalmente para otorgar el contrato en escritura pública.

**TERCERO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública a favor de \*\*\*\*\*, el contrato de compraventa que celebraron el veintisiete de agosto de dos mil dos, respecto del lote numero \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de ciento cuarenta y ocho metros y setenta y seis decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en quince metros y dos centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en catorce metros y noventa y nueve

centímetros con lote numero \*\*\*\*\*; AL ESTE, en diez metros con la \*\*\*\*\*; y AL OESTE, en nueve metros y ochenta y tres centímetros con lote número \*\*\*\*\*.

**CUARTO.-** Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase a la demandada 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.-** No procede condenar a la demandada al pago de 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 lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su secretaria de Acuerdos **LICENCIADA HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JJEZ**

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

**L´APM/Shr\***