

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticinco de enero 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.- La actora ***** demanda por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A).- Para que por sentencia se condene al demandado a escriturar ante Notario Público respecto al bien inmueble que a continuación se describe: *****.*** Y que fue materia de compraventa en contrato privado que se exhibe a la presente demanda; ***B).- Que como consecuencia de la condenación al punto anterior se ordene la inscripción de la compraventa en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la suscrita;*** ***C).- El pago de gastos y costas que se originen de la tramitación del presente negocio.*** 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 procedió 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 y desprenderse 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 el domicilio del demandado, por así habérselo manifestado ***** quien se identificó con su

credencial de elector y dijo ser sobrina política del demandado y vivir en el mismo domicilio, por cuyo conducto procedió a emplazar al demandado por medio de cedula de notificación en la que se inserto de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno 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 en el acta correspondiente de la persona con quien se entendió la diligencia, luego entonces el emplazamiento se ajusto a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 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** que se hizo consistir en la copia certificada que se acompaño a la demanda y obra de la foja siete a la trece de esta causa, que por referirse a la inscripción del testimonio notarial relativo de la escritura pública número *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número ***** de las del Estado y haberla expedido un Servidor Público en el Ejercicio de sus funciones, 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 en la fecha mencionado ***** adquirió mediante contrato de compraventa el lote numero *****, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número ***** a fojas ***** del Libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, el diecisiete de septiembre de mil novecientos ochenta y siete.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de Compraventa que la actora acompañó a su demanda y obra a fojas cinco a trece de esta causa, respecto al cual en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *****, a quien en audiencia de fecha diecisiete de los corrientes, se le tuvo por reconociendo el contenido de la documental privada que nos ocupa y como suya la firma que obra al calce de la misma, por lo que atendiendo a esto a la prueba que nos ocupa se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha diez de marzo de dos mil tres las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, ***** en calidad de vendedor y de la otra parte ***** con el carácter de compradora, respecto del lote veinte manzana trece ubicado en la *****, con una superficie de doscientos cuarenta y cuatro metros y sesenta y siete decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y

colindancias *****, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número ***** a fojas ***** del Libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, estipulándose como precio de la operación la cantidad de ochocientos setenta mil pesos, que se cubrieron al vendedor a la fecha de celebración del Contrato, además el haberse entregado la posesión física y material del inmueble al comprador.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, a quien en audiencia de fecha diecisiete de los corrientes se le declaró confeso de aquellas posiciones que por escrito se le reclamaron y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que el día diez de marzo de dos mil tres celebró un Contrato Privado de Compraventa con la actor ***** respecto del lote *****, estipulándose como precio la cantidad de ochocientos setenta mil pesos y que recibió en la misma fecha en que se celebró el Contrato de Compraventa; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y *****, que después de analizar sus declaraciones,

atendiendo su edad, 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 las partes de este juicio celebraron el Contrato basal, además que ***** pago al momento de su celebración el precio estipulado que fue la cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS y el vendedor ***** le dio a ***** la posesión del terreno, además saber y constarles que ***** ha requerido al vendedor por la escrituración del inmueble y el cual se ha negado a hacerlo.

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 a 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 actora, de que el demandado se niega a otorgarle en escritura pública el contrato de compraventa que celebraron

el diez de marzo de dos mil tres, 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 queda 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 diez de marzo de dos mil

tres, las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, el demandado ***** en su carácter de vendedor y de la otra parte ***** en calidad de compradora, respecto del lote de terreno ubicado en *****, con una superficie de *****; **B).**.- Que la actora ***** al celebrar el Contrato celebrado se obligó a pagar como precio la cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS; y **C).**.- Que a la celebración del Contrato la compradora cubrió 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 diez de marzo de dos mil trece, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado, respecto del lote de terreno

ubicado en ****, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****, 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 observa 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 recoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y al resultar perdidoso 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 3/3 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, 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 la actora ***** probó su acción.

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

TERCERO.- Se condena al demandado ***** a otorgar en escritura pública a favor de la actora *****, el contrato de compraventa que celebraron respecto *****, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****.

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.- Para los efectos que se especifican en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hará pública la presente

resolución incluyendo sus nombres y demás datos personales, salvo que en el plazo de tres días siguientes a la notificación de este fallo manifiesten por escrito su oposición que tenga como finalidad la protección de derechos familiares, de terceros, del honor y las buenas costumbres, en términos del artículo antes señalado.

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 **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

L´APM/Shr*