



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintiocho de marzo 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 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 del 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. La actora ***** demanda por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A. Para que en sentencia definitiva se condene al demandado a otorgar escritura pública a favor de la suscrita del terreno para local comercial ubicado en *****; B. Para que se condene a la demandada al pago de gastos y costas del presente juicio."* Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

Dan contestación a la demanda los licenciados *****, quienes manifiestan que lo hacen en su carácter de apoderados legales del ***** y para acreditar el mismo, exhiben el legajo de copias certificadas que obran a fojas veintiuno a treinta y nueve, relativas a la escritura pública número *****, volumen *****, de la Notaria Pública Número Diecisiete de las del Estado de México, de fecha *****; así como de la escritura pública número *****, libro *****, de la Notaria Pública Número doscientos cuarenta y ocho de las de la hoy Ciudad de México, de fecha *****, así como anexo de la sesión ordinaria número *****, de fecha treinta y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

no de agosto de dos mil once, de la que se desprende el nombramiento como Director General del ***** a favor de ***** , documentales las cuales tienen pleno valor probatorio, pues fueron expedidas por servidor público en ejercicio de sus funciones, acreditándose con las mismas que en efecto los licenciados ***** son apoderados del ***** , en virtud del poder que se consigna en la documental indicada en primer término, que se otorgó a favor de varias personas y entre ellas a los mencionados profesionistas, poder que se confiere por conducto de ***** , en su carácter de Director General del instituto señalado quien cuenta con facultades suficientes para otorgar poderes, en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente los profesionistas señalados están legitimados procesalmente para contestar la demanda interpuesta en contra de su representada ***** , de conformidad con lo que disponen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado ***** , dan contestación a la demanda instaurada en contra de su poderdante y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman a éste y hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.** La Excepción de Falta de Acción y de Derecho; **2.** La de Oscuridad; y **3.** Las demás que se desprendan de la contestación.

V. En primer término, atendiendo a la contestación dada por el demandado ***** de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse,

de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por *****.

La parte demandada ***** , hace consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que la parte accionante falsea y pretende ocultar situaciones como el hecho de manifestar que es dueña de un local comercial, precisando en sus hechos que el propietario del bien inmueble es ***** , lo que es falso pues nunca celebró contrato de compraventa alguno y mucho menos expidió documental privada alguna, señalando como propietario a ***** y mucho menos a la actora, que ello lo deja en estado de indefensión al no poder controvertir situaciones de lugar, tiempo y forma que puedan desvirtuar lo que de forma expresa menciona en su demanda.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omite la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **uno a cuatro** de los autos, se desprende que la parte actora solicita que se condene a su contraria



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

a otorgar escritura pública a su favor respecto del terreno para local comercial, al indicar que celebró contrato verbal de compraventa, que ha realizado el pago del mismo y que a la fecha de la interposición de su demanda el ***** se ha abstenido de realizar la escrituración de dicho inmueble; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, lo que así realizó en su escrito de contestación de demanda, ya que, del reclamo de la actora se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida esto respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

No pasa inadvertido para esta autoridad que la parte accionante en el hecho número tres de su escrito inicial de demanda, señala que "el suscrito ***** es propietario", lo que se considera un error en cuanto al formato utilizado de la demanda, pues en dicha narración la parte actora es precisa en señalar que "la suscrita", entendiéndose como la persona que firma el escrito inicial de demanda, es propietaria, aunado a que de la totalidad del escrito inicial, se advierte que reclama se le otorgue en escritura pública la compraventa celebrada por su parte con el instituto demandado, por lo que es obvio que el asentar dicho nombre se trata de un error, lo que no genera

estado de indefensión a la parte demandada, tan es así que la contestación amplia a la demanda instaurada en su contra.

Se invoca, por su argumento rector y razones que la integran, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, identificada con la clave XI.3o.1 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, mayo de mil novecientos noventa y siete, con número de registro 198841, página 647, que señala:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUELLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor."

En mérito de lo anterior, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

VI. 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de *****, la que se desahogó en diligencia de fecha siete de marzo de dos mil dieciocho, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, asimismo el declara sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos, indicando los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas, por cuanto a los hechos controvertidos en la causa, en observancia a lo siguiente:

Respecto a la declaración rendida por *****, en primer lugar se tiene que las preguntas formuladas a la misma con los números tres y cinco, la testigo de referencia no indica en qué fundamenta su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 349, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles del Estado; respecto a su respuesta dada a la pregunta marcada con el número uno, no se le concede valor, pues si bien dicha testigo señala que sabe que adquirió un local comercial, indica saberlo porque su papá compró uno al lado del de su hermana, es decir de su respuesta se desprende que no conoce la adquisición de dicho local en forma directa a través de sus sentidos; igualmente respecto a la respuesta dada a la pregunta dos, al referir que fue en noviembre y que se lo compró al ***** pues los estuvo llevando a los trámites, que sabe que

pagó la cantidad de un millón trescientos ochenta mil pesos, porque vio el recibo, a dichas manifestaciones no se les concede valor, pues se advierte que no tuvo conocimiento directo de los hechos sobre los que depone, pues al dar respuesta a la pregunta número dos, indica que no entraba al inmueble donde hacían los trámites y que solamente vio el recibo pues se lo mostró su hermana, es decir, no refiere conocer en forma directa las afirmaciones que realiza sobre la celebración del contrato basal, así como de la expedición de un recibo por parte del instituto demandado, lo anterior con fundamento en lo que dispone la fracción II, del precepto señalado al inicio del presente párrafo.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por el diverso testigo *****, atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueran uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieran sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

Por lo que al no haberle concedido valor probatorio a la testimonial que nos ocupa, resulta innecesario entrar al análisis del incidente de tachas propuesto por la parte demandada.

Las DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME a cargo de la SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES E INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, las que nada arrojan respecto a la presente causa, pues la parte oferente se desistió en su perjuicio de las mismas, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad, como así se advierte de la diligencia de fecha siete de marzo de dos mil dieciocho.

Las pruebas de la parte demandada, se valoran en la medida siguiente:

La CONFESIONAL a cargo de *****, la que nada arroja a la presente causa, pues en diligencia de fecha siete de marzo de dos mil dieciocho, se

declará desierta la misma por causa imputable a la parte oferente, al no haber exhibido con la oportunidad debida, el pliego al tenor del cual se desahogaría, de conformidad con lo que dispone el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **CONFESIÓN EXPRESA**, en los términos en que la hace consistir la parte demandada, a la cual no se le concede valor alguno, en términos de lo que establecen los artículos 247, 338 y 340 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien, del hecho número tres del escrito inicial de demanda, se desprende que la parte accionante señala "el suscrito ***** es propietario del lote", como se ha determinado al resolver la excepción de oscuridad en la demanda, argumentos que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo, afirmación que se refiere a un error, considerando la totalidad del escrito inicial de demanda, pues atendiendo al valor que se le ha concedido a las diversas pruebas, la confesión así vertida resulta inverosímil y por ende no se le puede conceder valor alguno.

Las pruebas ofertadas tanto por la parte actora como demandada, se valoran en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistente en un recibo de pago expedido por el ***** con número de folio veinte mil seiscientos ochenta y cuatro de fecha *dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho*, mismo que se encuentra visible a foja cinco de los autos, así como, con la carta expedida por el ***** con fecha de emisión el *dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete*, dirigida a quien corresponda, mismo que corre



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

agregado a foja cuatro de los autos; documentos que fueron objetados por la parte demandada por cuanto a su autenticidad, objetivo, sentido, alcance y valor probatorio, señalando en esencia que desconoce el origen de dichos documentos, que en vista de los actos consignados de ninguna manera corresponden a autos que hubiere celebrado su representada pues son contrarios a su objeto institucional, que dichos documentos son de fácil reproducción o fabricación, objetándose la falsedad de las firmas, sellos, papelería, nombre que en ellos aparece del instituto, así como del membrete que se pretende atribuir a su representada, por no haberse emitido por dicho instituto, que por tanto dichos documentos son apócrifos y que deben ser valorados como documentos privados y no públicos, que su representada no participó en su emisión o fabricación, que no se obtuvieron de la papelería y el que cuenten con su nombre no lo puede vincular y obligar al pago y cumplimiento de lo que se le reclama.

En primer término se procede a resolver la objeción planteada por la parte demandada, la que se considera infundada y, por ende, improcedente, atendiendo a lo siguiente.

Primeramente se tiene que los documentos que nos ocupan son aquellos denominados como privados, lo anterior es así, pues el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala que son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un servidor público revestido de fe pública y los expedidos por servidores públicos en ejercicio de sus funciones, por lo que, si bien, el actuar del instituto demandado se rige por la ley federal del mismo, se

tiene que los documentos indicados no pueden ser tomados como aquellos que emitiera en ejercicio de sus funciones, además de que su emisor no se encuentra revestido de fe pública, pues se refiere a un acto privado que se atribuye a dicho instituto, dado que corresponde a un recibo y constancia que se atribuyen al instituto demandado, por lo que, con fundamento en lo que establece el artículo 285 del señalado ordenamiento legal, se tiene que al no ser un documento público, en consecuencia se refieren a documentos privados.

Ahora bien, al haberse precisado que las documentales en comento se refieren a aquellas denominadas como privadas, en primer lugar se realiza la distinción de entre aquellos que provienen de un tercero a los que se atribuyen a las partes; siendo que atendiendo a la litis planteada en el presente asunto, se refieren a documentos que la parte actora atribuye directamente a la parte demandada.

Así pues, atendiendo a la objeción planteada por la parte demandada, respecto a documentos privados que se atribuyen a su parte, en la que señala que dichos documentos no son parte de la papelería que maneja el instituto, que no corresponde al sello de su representada y que la firma de quien los suscribe no es de persona facultada por la demandada, que por tanto dichos documentos son apócrifos, de lo anterior se advierte, que corresponde a la parte demandada acreditar los hechos en que sustenta la objeción en comento, siendo que de las pruebas ofrecidas y desahogadas por su parte, ninguna fue tendente a acreditar dichas afirmaciones, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

precepto legal que impone a las partes como obligación acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones.

En mérito de lo anterior, se considera improcedente la oposición formulada por la parte demandada y en consecuencia, se concede pleno valor probatorio a los documentos exhibidos por la parte actora, relativos al recibo de pago expedido por el *****, con número de folio veinte mil seiscientos ochenta y cuatro de fecha *dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho*, mismo que se encuentra visible a foja cinco de los autos, así como, con la carta expedida por el ***** con fecha de emisión el *dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete*, dirigida a quien corresponda, mismo que corre agregado a foja cuatro de los autos, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 285, 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien la parte demandada las objetó señalando que son apócrifas, dicha objeción no fue acreditada en la presente causa, por lo que, se tienen por reconocidos tácitamente los mismos, pues si bien el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por su autor en el juicio, en términos legales, es decir, no se refiere a hacer una objeción lisa y llana, sino que debe acreditarse, por lo que, sin en el presente asunto no se comprobó la objeción de falsedad hecha valer por la parte demandada, en consecuencia, se tienen por reconocidos dichos documentos y se les concede pleno valor probatorio. Documentales con las cuales se acredita que el *dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho*, el

**** recibió la cantidad de un millón trescientos ochenta mil pesos como pago según avalúo presentado por Bancomer, respecto a la compra de terreno para local comercial ubicado en *****, que en la misma fecha el demandado expidió constancia en la que precisó que ***** es propietaria del lote indicado, señalando que lo adquirió mediante compraventa celebrado con dicho instituto, habiendo cubierto la totalidad del precio, así como que la escrituración se encontraba en trámite.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C. J/11, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VI, octubre de mil novecientos noventa y siete, materia civil, de la Novena Época, con número de registro 97531, que a la letra establece:

DOCUMENTOS PRIVADOS INSUFICIENTEMENTE OBJETADOS POR EL PROPIO FIRMANTE. VALOR PROBATORIO DE LOS. *En tratándose de documentos privados, debe hacerse la distinción entre aquellos que provienen de terceras personas y los que se atribuyen a las partes litigantes en la controversia. Respecto de los primeros, basta la objeción del instrumento privado, debidamente razonada, para que pierda su valor probatorio, quedando a cargo del oferente la carga de la prueba y apoyar su contenido aportando otros elementos de convicción, y en relación con el segundo supuesto, para tener por satisfecho lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es menester que la parte a quien perjudique realice en tiempo, forma y suficiencia la objeción, para que pierda su alcance probatorio dicho instrumento. De esta manera, se tiene que si en un caso la contraparte del oferente, al dársele vista con el documento exhibido, se limitó a manifestar que no lo había firmado, tal aseveración no pudo constituir la causa suficiente de objeción que*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

demeñitara el alcance de esa probanza, ya que para tal efecto resulta indispensable que existan causas motivadoras de la invalidez de la prueba y que se aportaran las pruebas idóneas para tal fin, como pudieron ser las periciales grafoscópicas, grafológicas y caligráficas; elementos que no se rindieron para acreditar la impugnación, como lo dispone el artículo 341 del código citado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables a la 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.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte accionante, esencialmente la humana que se desprende del hecho que no fue desvirtuado la celebración del contrato basal, así como que la parte demandada recibiera el pago total del precio pactado en el contrato de compraventa celebrado entre las partes, pues al no haberse acreditado la objeción planteada por la parte demandada respecto de los documentos que se le atribuyen a su parte, los mismos hacen prueba plena de los hechos que del mismo se desprenden, de lo cual concluye la existencia del convenio ya mencionado, así como, que la parte demandada recibió el pago del precio que se hubiere pactado respecto a dicho inmueble.

VII. En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a determinar que la parte actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción y que la parte demandada no ha acreditado las excepciones que hizo valer, atendiendo a lo siguiente:

La parte demandada invoca como excepción de su parte la de oscuridad de la demanda, la cual fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución.

Igualmente la parte demandada invoca como excepción de su parte la de Falta de Acción y de Derecho, la que sustenta en el argumento de que no existen elementos para que pudiera decretarse la procedencia de la acción, si se toma en consideración que el *****, solo otorga créditos para la adquisición de bienes inmuebles destinados a casa habitación, que la normatividad de dicho instituto no contiene la que el mismo sea titular de bienes inmuebles y los pueda vender sin otorgar un crédito, pues dicha consideración violaría un derecho social previsto en la Constitución; excepción que se considera improcedente atendiendo a lo siguiente:

Por razón de método, en primer momento se analiza el argumento que hace consistir en que el instituto demandado solo puede otorgar créditos y no es titular de bienes inmuebles y no los pueda vender sin otorgar un crédito, el cual se considera improcedente, pues atendiendo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, correspondía a su parte acreditar los hechos en que sustentaba su excepción, lo que no realizó pues de las pruebas que se ofertaron y se desahogaron en el presente asunto, ninguna fue tendente a acreditar lo anterior; ahora bien contrario a lo manifestado por el instituto demandado la parte actora ha acreditado de manera fehaciente los elementos constitutivos de la acción intentada, al probar: **A)**. Que en fecha dieciséis de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, las partes del juicio celebraron contrato de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

compraventa en relación al terreno para local comercial ubicado en *****; el ***** como vendedor y la actora ***** como compradora, fijándose como precio de la compraventa la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS, importe que la compradora pagó en esa misma fecha, como así se advierte del recibo que obra a foja cinco de los autos, el cual se encuentra robustecido con la documental relativa a la constancia emitida por el instituto demandado, en el que manifiesta que la parte actora es propietaria de dicho bien inmueble, al haber celebrado contrato de compraventa con su parte, cuyos razonamientos de valoración se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, 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 establecerse el 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 el demandado no ha otorgado en escritura pública el contrato de compraventa referido en el inciso anterior.

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, **se condena al ***** a otorgar en escritura pública dicho**

contrato, lo que deberá 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 al demandado *****, al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio y a favor de la actora, de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 126 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 al demandado, quien está obligado 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 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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; 1º, 2º, 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 justificó sus excepciones.

TERCERO. Se condena al ***** a otorgar en escritura pública el contrato base de la acción para que el inmueble referido quede como propiedad única y exclusiva 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 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 el 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.

SÉPTIMO. Notifíquese personalmente.

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 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 dos de abril de dos mil dieciocho. Conste.

LSPDL/Miriam*