

Aguascalientes, Aguascalientes, a diez de enero de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2016 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 verificarse 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 Delegación en esta Ciudad de Aguascalientes, siendo que el Contrato lo celebra la demandada a través de la Delegación que tiene en esta Ciudad de Aguascalientes. 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 la accionante, regulada por 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 firme se condene a la demandada al cumplimiento del contrato que celebramos con fecha catorce de febrero de mil novecientos ochenta y tres, mediante "CEDULA DE CONTRATACION número \*\*\*\*\* celebrado de su parte como vendedora, con la***

*suscrita como "compradora", respecto del lote de terreno numero \*\*\*\*\*, con las medidas y colindancias que se describen en el primer punto de hechos de esta demanda; b).- Para que por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada al otorgamiento y firma a mi favor de la escritura definitiva de compra venta respecto del inmueble mencionado en el inciso que antecede; c).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.".* Acción que contemplan los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado, sustentada en los hechos que vierte la parte actora en su demanda y que no es necesario transcribir por no exigirlo así el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Da contestación a la demanda el Licenciado \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado de la \*\*\*\*\*, carácter que acredita con la copia fotostática certificada que anexo a su escrito de contestación y obra de la foja cincuenta a la cincuenta y seis de esta causa, que por referirse al testimonio de la escritura número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de fecha veintinueve de junio de dos mil catorce, de la Notaria Publica numero doscientos treinta y siete de las del Distrito Federal, 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 que la \*\*\*\*\*otorgo Poder para pleitos y Cobranzas por conducto del Maestro JESUS SERGIO ALCANTARA NUÑEZ y con facultad para hacerlo, a favor del Licenciado \*\*\*\*\*, que por tanto este está legitimado

procesalmente para comparecer en la causa a nombre de la Persona Moral mencionada de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado el Licenciado \*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en contra de \*\*\*\* y únicamente manifiesta que su poderdante no se niega a escriturar el inmueble señalado por su contraria, pues en efecto, en fecha catorce de febrero de mil novecientos ochenta y tres realizó la contratación del predio \*\*\*\*, a favor de \*\*\*\* e inicio los trámites correspondientes para escriturar el lote, más no se ha podido escriturar debido a que la construcción realizada por la actora quedó ubicada dentro de la vialidad y por ende la Autoridad correspondiente no otorgó autorización, lo que se le explico a la parte actora.

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 sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y argumentos de defensa, 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:

Las **DOCUMENTALES PUBLICAS** que se hicieron consistir en la Cedula de Contratación, veinticinco

Comprobantes de Pago, una Constancia de fecha seis de abril de dos mil quince y dos Citatorios expedidos por la \*\*\*\*\* y vistos de la foja cuatro a la treinta y dos y de la treinta y siete a la cuarenta de esta causa, así como tres Recibos Oficiales expedidos por Secretaría de Finanzas Municipal agregados de la foja treinta y cuatro a la treinta y seis, que por haberlos expedido Servidores Públicos en el ejercicio de sus funciones, tienen alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documentales con las cuales se acredita que en fecha catorce de febrero de mil novecientos ochenta y tres la actora \*\*\*\*\* realizo contratación con la \*\*\*\*\* respecto del lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* de las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* estipulándose como precio de la operación la cantidad de cincuenta y ocho mil ochocientos noventa pesos. Además que la parte actor cubrió el precio total estipulado según se desprende de los recibos que anexa y de la **CONFESIÓN FICTA** que vierte la parte demandada al no plantear controversia alguna por cuanto a lo señalado por su contraria en el punto cuatro de hechos de su demanda de que cubrió en su totalidad el precio convenido e igualmente que desde que adquirió el inmueble descrito inicio la construcción de una casa sobre el mismo, además que ha estado cubriendo el predial sobre el lote de terreno mencionado.

Acredita también, que el veinticinco de mayo de mil novecientos ochenta y tres fue citada por la demandada para que presentará su Cedula de Contratación respecto al \*\*\*\*\* y que el diecinueve de octubre del mencionado año fue citada nuevamente, para que presentara los documentos que acreditaban la posesión del mencionado lote y que el dieciséis de abril de dos mil quince, el supervisor Estatal de la \*\*\*\*\* , le expidió certificación a la actora como dueña del multicitado lote de terreno y el cual se encontraba en proceso de regularización.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , prueba que atendiendo a la edad de las testigos, 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 la actora vive en el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , como propietaria del mismo porque \*\*\*\*\* se lo vendió.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** , entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora, pues además del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados, del escrito de contestación de demanda se desprende confesión ficta de la demandada en términos del artículo 228 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de que en efecto le transmitió la propiedad a \*\*\*\*\* respecto del inmueble objeto de la presente causa y de que la actora cubrió la totalidad del precio estipulado, dado que no planteo controversia alguna sobre ello; confesional que tiene alcance probatorio pleno en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Y la **PRESUNCIONAL**, que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado la celebración del contrato base de la acción y el cumplimiento de la obligación de pago asumida por la parte actora y si la demandada no justifica el cumplimiento de su obligación, de otorgar el Contrato en escritura pública de acuerdo a lo que dispone el artículo 2196 del Código Civil vigente del Estado y al no haberse dado cumplimiento a ello, surge presunción grave de que la demandada se niega a cumplir con dicha obligación; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Otros elementos de prueba a considerar por parte de la demandada, lo constituyen las copias de los planos que anexo a su escrito de contestación de demanda y vistos a fojas cincuenta y siete a sesenta de esta causa, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean

considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*”. Documentales a las que no se les otorga ningún valor de acuerdo a lo que establece el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se dice que fueron certificadas por \*\*\*\*\*, en su carácter de supervisor Estatal de la \*\*\*\*\*, sin que de sus Estatutos Orgánicos se desprenda que el Supervisor de la misma este facultado para expedir Copias Certificadas que obran en los archivos de dicha dependencia, pues de acuerdo a lo que disponen los artículos 13 fracción VI, 27 fracción XVI y 31 de los Estatutos señalados, tal facultad corresponde al Director General, Dirección de Asuntos Jurídicos y Delegado de la \*\*\*\*\*, por lo que de acuerdo a esto no es válida la certificación y por ende se trata de copias fotostáticas simples y que al no estar adinerculado su contenido con otros elementos de prueba no se les otorga ningún valor.

**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 en el 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 pueda 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 catorce de febrero de mil novecientos ochenta y tres, las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, \*\*\*\*\* en calidad de vendedora y de la otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de compradora, respecto del lote de terreno \*\*\*\*\*, con superficie de \*\*\*\*\* de las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*, habiéndose estipulado como precio de

la operación la cantidad de cincuenta y ocho mil ochocientos noventa pesos; y **B).**- Que la actora \*\*\*\*\* cubrió la totalidad del precio estipulado, pues así lo acepta la parte demandada al no plantear controversia alguna en relación a esto. En consecuencia de lo anterior, ha lugar a establecer, que en el caso se ha acreditado lo dispuesto por los artículos 1675 y 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 catorce de febrero de mil novecientos ochenta y tres, respecto del lote \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* , de las medidas y colindancias que se describen en este considerando, lo que deberá hacer a favor de la actora \*\*\*\*\* y 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 del Estado.

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 acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y al resultar perdida la demandada \*\*\*\*\*, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los cuales se cuantificaran 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 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.

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 la demandada \*\*\*\*\* no justifico sus argumentos de defensa.

**TERCERO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública a favor de la actora \*\*\*\*\*, el contrato de compraventa que celebraron el catorce de febrero de mil novecientos ochenta y tres, respecto del lote \*\*\*\*\*, con superficie de \*\*\*\*\*, de las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*

**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.-** Se condena a la demandada 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 Secretario de Acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

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

**L´APM/Shr\***