

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 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.- El actor ***** demanda por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).- Para que se condene al demandado al cumplimiento del contrato de fecha SIETE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE, mismo que acompaño al presente escrito u que sirve como base de la acción, que se ejercita en esta Demanda; B).- Para que por sentencia firme se declare legalmente, la compraventa objeto de la acción de este contrato, y que refiero en las cláusulas Cuarta y Quinta, por las razones que se exponen en los hechos de esta demanda; C).- Para que se condene a la parte Demandada, a Otorgar una Escritura Pública Notarial en cumplimiento al contrato de fecha SIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, respecto del inmueble que a continuación describo: El vendedor es dueño de un inmueble, identificado: con FOLIO REAL ***** y que se encuentra ubicado,**

en el fraccionamiento ***** y se encuentra en la manzana ***** del Lote ***** de la Calle *****, Número ***** Interior ***** y que cuenta con una Superficie de 135.25000 y que se encuentra Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el libro Número ***** Inscripción Número ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, Inscrito Actualmente Bajo la inscripción ***** de la Sección Primera Aguascalientes compra-venta de fecha 26 de enero de 2016 Régimen de Propiedad en Condominio con las siguientes medidas y colindancias Mismo Inmueble que se detalla y se describe de la siguiente manera: al noreste 1.82 metros y 0.80 metros con vacío, 0.32 metros con límite de *****; al sureste, 2.94 metros; 0.40 metros; 1.86 metros; 0.12 metros; con ***** y 1.08 metros, con vacío y 1.08 metros; con *****; suroeste en 9.46 metros, con departamento *****; noroeste, 2.41 metros; con límite del condominio y 0.53 metros; 2.94 metros; con vacío arriba *****; abajo con departamento ***** **D).**- Para que se condene al demandado, hacerme entrega real y material del inmueble, descrito en el inciso que antecede, por así haberse convenido en las cláusulas CUARTA y QUINTA del contrato base de la acción, así mismo a que me pague los daños y perjuicios, que se me han ocasionados, debido a su incumplimiento y que hago consistir en una renta que deberá fijarse a juicio de peritos que nombren las partes; **E).**- Para que por sentencia firme se declare que para el caso de rebeldía, de la parte DEMANDADA a otorgar y firmar ESCRITURA PÚBLICA NOTARIAL, lo haga el titular de ese H. JUZGADO; **F).**- Para que se condene a la parte DEMANDADA, al pago de gastos y costas, que se originen con el motivo del presente juicio, que por su culpa me veo obligado a promover.”. 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 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 de Procedimiento Civil 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 ***** que si bien no se identificó, se considera que al citar al demandado para absolver posiciones, la diligencia correspondiente se entendió de manera personal y directa y con él y el cual en ese momento se identificó con credencial de elector con

fotografía. más aun firmo el acta correspondiente y la firma es similar en la que aparece en el contrato basal, diligencia de emplazamiento que se entendió con la informante y con la cual se le dejo 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, haciéndose saber por el mismo conducto, que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, cumpliendo así con lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109 y 110 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 recibo de sus excepciones.”***, en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como inductorios de su acción 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 PUBLICA** relativa al certificado de gravamen que obra a fojas seis y siete de esta causa, a la cual se le otorga pleno valor y prueba en contra del oferente, de conformidad con lo que establecen los artículos 281, 341 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues aun cuando se acredita con la misma que el inmueble ubicado en ***** numero *****, interior ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, se encuentra inscrito en el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio a nombre de *****, también se desprende de la misma documental que dicho inmueble reporta como gravamen una hipoteca que se encuentra inscrita bajo el numero ***** del libro ***** a favor del *****, desde el veintiséis de enero de dos mil dieciséis.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado *****, quien en audiencia de fecha diecinueve de septiembre del año en curso fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que el siete de octubre de dos mil diecisiete celebro con el actor un contrato de compraventa, respecto de la finca ubicada en la Calle ***** numero ***** interior *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como precio la cantidad de sesenta y cinco mil pesos y que le cubriera en su totalidad el actor, siendo suya la firma que calza el Contrato de Compraventa base de la acción, además que en distintas ocasiones se le ha requerido por la escrituración del inmueble; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL** que se hizo consistir en el Contrato de Compraventa que se anexo a la demanda y obra a fojas cuatro y cinco de esta causa, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y además con la prueba

confesional antes valorada el demandado reconoce su contenido; documental con la cual se acredita que el siete de octubre de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, el demandado ***** como vendedor y ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** numero ***** interior ***** y ubicado en el lote ***** de la manzana ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como precio la cantidad de sesenta y cinco mil pesos y que recibió el vendedor a la firma del Contrato.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y ***** , prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, 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 y constarle a las atestes porque intervinieron en dicho acto jurídico en calidad de testigos.

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 parte actora, de que el demandado se niega a otorgarle en escritura pública el contrato de compraventa que celebraron el siete de octubre de dos mil diecisiete, 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 lógicas 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 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 siete de octubre de dos mil diecisiete, las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, el demandado ***** en su carácter de vendedor y de la otra parte ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** numero ***** interior ***** y ubicado en el lote ***** de la manzana ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de ciento treinta y cinco punto veinticinco metros cuadrados de superficie común y cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción con un porcentaje de veinticuatro punto nueve mil setecientos setenta y nueve metros cuadrados de indiviso, con las siguientes medidas y colindancias. AL NORESTE, en un metros y ochenta y dos centímetros, ochenta centímetros con vacío y seis metros y treinta y dos centímetros con límite del *****; AL SURESTE, en dos metros y noventa y cuatro centímetros, cuarenta centímetros, un metros y ochenta y seis centímetros, doce centímetros, con vacío y un metro y ocho centímetros con área común descanso; AL SUROESTE, en nueve metros y cuarenta y seis centímetros con departamento "*****"; y AL NOROESTE, en dos metros y cuarenta y un centímetros con límite del Condominio, cincuenta y tres centímetros, dos metros y noventa y cuatro

centímetros con *****; arriba *****; abajo con departamento
"*****"; **B).**- Que el actor ***** al celebrar el Contrato se
obligó a pagar como precio la cantidad de SESENTA Y CINCO
MIL PESOS; y **C).**- Que en la misma fecha de celebración del
Contrato el comprador 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 de 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 celebó el siete de octubre de dos mil
diecisiete, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2188
del Código Civil vigente del Estado, respecto del inmueble
ubicado en Calle ***** numero ***** interior ***** y
ubicado en el lote ***** de la manzana ***** , del
Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, de
la superficie, medidas y colindancias que se describen en

apartado anterior, 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 acoge, 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 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, 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 el actor ***** probó su acción.

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

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior se condena al demandado ***** a otorgar en escritura pública a favor del actor *****, el contrato de compraventa que celebraron el siete de octubre de dos mil diecisiete respecto del inmueble ubicado en Calle ***** numero ***** interior C y ubicado en el lote ***** de la manzana *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de ciento treinta y cinco punto veinticinco metros cuadrados de superficie común y cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción con un porcentaje de veinticuatro punto nueve mil setecientos setenta y nueve metros cuadrados de indiviso, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en un metro y ochenta y dos centímetros, ochenta centímetros con vacío y seis metros y treinta y dos centímetros con límite del *****; AL SURESTE, en dos metros y noventa y cuatro centímetros, cuarenta centímetros, un metro y ochenta y seis centímetros, doce centímetros, con ***** y un metro y ocho centímetros con área común descanso; AL SUROESTE, en nueve metros y cuarenta y seis centímetros con departamento "*****"; y AL NOROESTE, en dos metros y cuarenta y un centímetros con límite del Condominio, cincuenta y tres centímetros, dos

metros y noventa y cuatro centímetros con *****; arriba *****; abajo con departamento "*****".

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

SECRETARIA

JUEZ

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

L'APM/Shr*