

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta y uno de enero de dos mil diecinueve.-

Vistos para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente ***** que en la vía **ÚNICA CIVIL** 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establecen los artículos 137 y 139 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer el primero de ellos que es Juez competente, aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente cuando se trate del fuero renunciable; por su parte el segundo numeral establece que se entienden sometidos

tácitamente el demandante, por el hecho de ocurrir al Juez entablando su demanda y el demandado por contestar la demanda o por reconvenir al actor; en el caso que nos ocupa la parte actora ejercitó acción en esta Ciudad y por su parte el demandado, dio contestación a la demanda ante esta Autoridad, de lo que resulta que ambas partes se sometieron tácitamente a la competencia de esta Autoridad, además, las partes no impugnaron la misma.-

III.- Se determina que la Vía de juicio Único Civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues se ejercita la acción personal de cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura pública y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno.-

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“A) Por la declaración judicial de la validez del Contrato verbal de compra venta que celebramos con fecha 15 de febrero del dos mil diez, respecto del bien inmueble de su propiedad sito en la ***** numero ***** , casa ***** del Fraccionamiento ***** en esta Ciudad, mismo que cuenta con una superficie de ciento veinte metros cuadrados, manzana 12 y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE**, en dos metros setenta y un centímetros linda con lote numero setenta; y cinco metros con veintinueve centímetros linda con el lote numero setenta y nueve; **AL NOROESTE**, en quince metros linda con el lote numero ciento veintisiete; **AL SURESTE**, en quince metros con lote numero ciento veinticinco; y **AL SUROESTE**, en ocho metros, linda con la calle*

de su ubicación; **B)** Por el reconocimiento del pago total del monto de la operación del contrato de compra venta mencionado en el inciso que antecede; **C)** Para que se condene al demandado a escriturar a nombre de la suscrita el inmueble mencionado en el inciso A) que antecede, ante el Notario Público que sea asignado por el suscrito; **E)** Por el pago de los Gastos y costas que el presente negocio origine, ya que es la negativa de los demandados a escriturar a mi nombre el inmueble que adquiriré por medio del contrato de compra venta que celebramos lo que me obliga a demandarlo en los términos en que lo hago.". **Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.-**

El demandado *** ** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que le son reclamadas y hechos en que se fundan, desprendiéndose de su escrito de contestación de demanda que opone como excepciones las siguientes: **1.-** El no haberse celebrado contrato de compraventa.- **2.-** Que en el recibo que exhibe la actora no participo algún testigo.- **3.-** No se le hizo el pago de la cantidad que se dice fijada como precio de la compraventa ni se exhibió documentos que acrediten los pagos que afirma la actora.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone: "**El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones**". En observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de la acción planteada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el

precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valiéndose las de la parte actora en la medida siguiente:**

CONFESIONALES EXPRESAS, que la parte actora hace consistir en aquellas que dice hace el demandado a foja ochenta y dos de autos al referir que en el recibo que exhibe por su parte, no participó ningún testigo y a foja ochenta y seis el demandado reconoció que se recibió la cantidad de OCHENTA MIL PESOS; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente el demandado al dar contestación al hecho uno de la demanda, formulado en el sentido de que *"Del contrato de compraventa mencionado, fueron testigos mi señora madre *****, y hija de nombre ***** y de la C. *****, ..."*, a lo cual el demandado refirió que es rotundamente falso *"No participo (sic) ningún testigo"*, por lo tanto al únicamente señalar que no participó ningún testigo, sin referirse al contrato de compraventa que menciona la actora, tácitamente reconoce su existencia; por otra parte, al dar contestación al hechos dos de la demanda, el demandado refirió: *"En cuanto a que dice que el primero de enero de 2017 me entregó \$80,000.00, ES CIERTO"*; en consecuencia, reconoce que la parte actora le hizo el pago de la cantidad de OCHENTA MIL PESOS que se indica en el recibo que fue exhibido por la actora como base de su acción, aún cuando niegue que haya sido como un restante.-

PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOSCOPIA Y DOCUMENTOSCOPIA, la cual fue desahogada con un solo perito, en razón de que la parte demandada únicamente adicionó el cuestionario pericial más no designó perito de su parte, lo anterior según se observa en auto de fecha dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, por lo tanto, se tuvo por desahogada con el solo dictamen rendido por el perito designado por la parte actora, Licenciado ***** y que obra de la foja cuatrocientos treinta a cuatrocientos cuarenta y dos de autos, mismo que es valorado conforme al artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y del análisis del dictamen pericial antes referido, se advierte que dicho perito analizó el documento original, además lo comparó con la muestra de escritura tomada por esta autoridad al demandado en audiencia de fecha trece de marzo de dos mil dieciocho y hecho lo anterior concluyó que el documento que obra a foja cuatro del expediente en que se actúa, de fecha uno de enero del año dos mil diecisiete, todos los elementos de escritura del documento pertenecen al puño y letra de ***** y que los puños y letras de los nombres y firmas de los testigos, no son del puño y letra de *****; asimismo que dicho documento fue suscrito en todos y cada uno de sus elementos, incluidos los nombres y firmas de los testigos con una misma tinta y un solo útil suscriptor (pluma), por ello, esta autoridad encuentra sustentadas sus conclusiones y da elementos a la misma para crear convicción al juzgador en cuanto a sus conclusiones y en

consecuencia de ello es que se le otorga pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, siendo aplicable al caso el siguiente criterio de jurisprudencia: **“PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA.**

SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en

una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma

parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los

hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.”.- **Tesis: I.3o.C. J/33, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 181056, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo X, Julio de 2004, Pág. 1490, Jurisprudencia (Civil).**-, por lo tanto, aún cuando los nombres y firmas de los testigos no provengan del demandado, sí quedó acreditado que los mismos fueron puestos por un solo útil suscriptor, lo que lleva a concluir que la diferencia del puño y letra de la primera parte del texto y de los nombres y firmas de los testigos, se debe a que estos últimos plasmaron su nombre y firma en dicho documento, sin que con ello se concluya que fueron puestos en un momento distinto a aquel en que se hizo el citado documento, ello en virtud de que se utilizó la misma pluma para su total elaboración, por ello, se acredita fehacientemente que el demandado suscribió dicho documento, incluso asentando el texto del recibo correspondiente.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el recibo de fecha primero de enero de dos mil diecisiete, amparando la cantidad de OCHENTA MIL PESOS, el cual consta en la foja cuatro de los autos, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente

del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado en términos de ley, además de que se encuentra robustecido con la confesional que hace el demandado en su escrito de contestación y con la pericial valorada en el párrafo anterior, acreditándose con la misma que en la fecha antes indicada el demandado *****, recibió de la actora *****, la cantidad de OCHENTA MIL PESOS, la cual fue recibida como pago total del inmueble ubicado en la ***** número *****, casa *****, ***** de esta Ciudad, por lo tanto, se demuestra que ese pago liquidó la compraventa de dicho inmueble.-

TESTIMONIAL, desahogada en audiencia de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, únicamente con el dicho de *****, pues en la citada audiencia la oferente se desistió del dicho de ***** y por lo que respecta a la testigo *****, su dicho se declaró desierto en audiencia del día dieciséis de marzo de dos mil dieciocho; testimonial a la cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de los establecido por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues el citado numeral dispone que un solo testigo hace prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho y en el caso que nos ocupa, las partes no convinieron en pasar por el dicho de un solo testigo, razón por la cual no se puede conceder valor probatorio a la prueba que nos ocupa.-

Las pruebas admitidas al demandado se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL, a cargo de *****, desahogada en audiencia de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, la que tiene valor conforme a lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, para demostrar lo siguiente: Que al cumplir su mayoría de edad sus hijos **** y **** de apellidos *****, le reintegraba puntualmente el importe de la pensión alimenticia, por ya no corresponderle y evitarse denuncia por fraude; que en su demanda de divorcio necesario, solicitó el pago de una pensión alimenticia en su favor y de sus hijos **** y **** de apellidos ***** de veinte y diecisiete años de edad cumplidos, respectivamente; que cobró el cheque número *****, de fecha quince de marzo de dos mil cinco, de HSBC, por DOSCIENTOS NOVENTA MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS por concepto de pensión alimenticia, cantidad que le retuvo el INEGI por su reinstalación en su puesto de trabajo; que la actora le estuvo pagando al demandado periódicamente el dinero que le prestó firmando letras de cambio a muy bajo interés, para que pagara todas sus tarjetas de crédito que la tenían en banca rota, que en diferentes ocasiones la actora le prestaba al demandado dinero, que solicitó un préstamo a Banamex, del cual por vía telefónica acordaron que del mismo le prestaría VEINTICINCO MIL PESOS; que del citado préstamo le depositó en su cuenta de débito Banamex, el día veintiuno de octubre de dos mil quince a las catorce horas con veintiséis minutos, por VEINTICINCO MIL PESOS a cuenta del

cheque de pensión alimenticia que recibiría del INEGI por concepto de retiro voluntario; que le hizo un depósito a su cuenta de débito Banamex, el día dieciocho de noviembre de dos mil quince, a las diez horas con treinta minutos por CINCUENTA MIL PESOS, como préstamo a cuenta del cheque de pensión alimenticia que recibiría del INEGI, por concepto de retiro voluntario del demandado; que hizo un depósito a la cuenta antes indicada el día dieciocho de noviembre de dos mil quince por DIEZ MIL PESOS por el concepto indicado anteriormente; y otro por la misma cantidad el día diecinueve de noviembre del dos mil quince; que recibió el día veinte de noviembre de dos mil quince, el cheque 28449 de fecha veintiocho de octubre de dos mil quince de Banamex, por CINCO DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS por concepto de pensión alimenticia, cantidad que le retuvo el INEGI por concepto de retiro voluntario; que le hizo un préstamo la actora al demandado, ya sin garantía alguna de que se los pagara, por la cantidad de VEINTE MIL PESOS el día diecinueve de octubre de dos mil dieciséis; que le hizo otro préstamo ya sin garantía de que se los pagara, por CINCO MIL PESOS el veinticinco de octubre de dos mil dieciséis y otro préstamo ya sin garantía de que se los pagara por VEINTICINCO MIL PESOS el cinco de diciembre de dos mil dieciséis. Pese a lo anterior, dicha prueba no beneficia en forma alguna al oferente, toda vez que la misma únicamente acredita las entregas de los cheques que refiere y de los préstamos que le hizo la

actora al demandado, sin embargo, no acredita que el recibo exhibido por la parte actora en su escrito de demanda, se haya suscrito porque esta última le hubiera prestado al demandado la cantidad que el mismo refleja y que por tanto dicho recibo se hubiera suscrito como garantía de su pago, ya que incluso no se le formuló posición alguna en tal sentido.-

Ambas partes ofrecieron en común las siguientes pruebas:

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; de igual forma le beneficia a la parte actora el reconocimiento que hace el demandado en su contestación a foja ochenta y seis al reconocer que el primero de enero de dos mil diecisiete, la actora le entregó OCHENTA MIL PESOS, sin que beneficie al demandado las actuaciones, pues de estas no se desprende que el recibo exhibido por la actora se haya expedido como garantía de un préstamo por la citada cantidad.-

Asimismo, la parte actora anexó a su escrito de demanda, diversos documentos que no fueron ofrecidos como prueba en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es obstáculo para que esta autoridad pueda valorarlos con tal carácter, ya que al haberlos anexado a

su escrito inicial de demanda, es clara su voluntad de que sean valorados como pruebas por este Juzgador, lo anterior atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia:

“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, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil)*, procediéndose a su valoración en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el primer testimonio de la escritura pública número catorce mil setecientos sesenta y seis, volumen cuatrocientos cuarenta y uno, de fecha dieciocho de marzo de dos mil cinco, visible de la foja nueve a dieciséis de autos, al cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes indicada, el demandado ERASMO ARANDA IBARRA adquirió como comprador el inmueble que es materia de este juicio.-

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes visible a fojas cinco y seis de autos, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado en fecha veintiséis de enero de dos mil diecisiete, al cual se le concede pleno

valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el inmueble materia de este juicio, se encuentra inscrito en el registro en comento, a nombre del demandado ***** con un porcentaje de propiedad del cien por ciento.-

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en los atestados del registro civil visibles a fojas siete y ocho de autos, relativos al nacimiento de **** y *****, ambos de apellidos *****, a los cuales se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las que se acredita que los antes indicados son hijos de las partes de ese juicio.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable a la parte accionante, esencialmente la humana que se desprende del hecho que no fue desvirtuado el contenido del recibo que fue exhibido por la parte actora y que es visible a foja cuatro de los autos, en el cual si bien es cierto no se estableció de manera expresa la compraventa que refiere la actora, se presume gravemente la existencia de la misma en razón de que en el recibo en comento se asentó que el demandado recibió de la actora la cantidad de OCHENTA MIL PESOS y que esto lo fue *como pago total del inmueble* que es materia de este juicio, por lo que al no haber demostrado el demandado que se suscribió como garantía de un préstamo que sostiene le hizo la actora, se llega a la conclusión de que dicho recibo ampara la cantidad que se

dio como último pago del precio de la compraventa; prueba a la cual se le concede pleno valor conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que al demandado se le admitieron las testimoniales a cargo de ****, ***** y *****, las cuales no fueron desahogadas por causas imputables al oferente, al haberse declarado desiertas, según se observa de lo actuado en audiencia del día dieciséis de marzo de dos mil dieciocho.-

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la actora, ha lugar a determinar que la parte actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción y el demandado no justificó sus excepciones, dadas las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se señalan:

Del escrito de contestación de demanda, se desprende que el demandado opone excepción en el sentido de no haberse realizado contrato de compraventa; excepción que esta autoridad declara *improcedente*, pues si bien es cierto, a los autos no se exhibió algún contrato por escrito y por su parte el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado establece que la venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública, sin embargo, ello no le resta su existencia para que surta efectos entre las partes, dado que a su vez el artículo 1716 del código ya invocado, dispone que si la voluntad de las partes para celebrar un contrato respecto del cual la ley exija

determinada forma para el mismo, si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal, razón por la cual, se toma en consideración que la parte actora, agregó a su escrito inicial de demanda el recibo de fecha primero de enero de dos mil diecisiete, amparando la cantidad de OCHENTA MIL PESOS, el cual consta en la foja cuatro de los autos, prueba a la cual se le concedió pleno valor probatorio al haber sido robustecido con la confesional que hace el demandado en su escrito de contestación y con la pericial aportadas a la causa, acreditándose con la misma que en la fecha antes indicada el demandado *****, recibió de la actora *****, la cantidad de OCHENTA MIL PESOS, la cual fue recibida como pago total del inmueble ubicado en la ***** número *****, casa *****, ***** de esta Ciudad, por lo tanto, se demuestra que ese pago liquidaba la compraventa de dicho inmueble, pues además, no quedó probado dentro de auto que dicho recibo haya sido expedido por el demandado para garantizar el pago de un préstamo que sostiene la actora le hizo por la cantidad de OCHENTA MIL PESOS, pese a que el demandado tenía la carga de la prueba para acreditarlo conforme lo exige el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que las pruebas aportadas por éste lo haya demostrado, por las razones y fundamentos que se dieron al momento de valorar las pruebas que ofreció, las que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de

espacio y tiempo; por lo cual, al establecerse en el citado documento que la cantidad que recibió el demandado por parte de la actora, fue por *pago total*, lleva a demostrar que efectivamente entre las partes se celebró el contrato de compraventa que aludió la actora en su escrito inicial de demanda, todo lo cual hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

Por lo que hace a la excepción de que en el recibo que exhibe la actora no participó algún testigo; también esta autoridad la declara improcedente, pues si bien es cierto con la pericial que fue aportada a la causa, se demostró que el texto y firma correspondientes a los testigos que aparecen en el recibo de fecha uno de enero de dos mil diecisiete, no pertenecen al puño y letra del demandado *****, sin embargo, también con la pericial en comento, se acreditó que los nombres y firmas de los testigos fueron puestos por un solo útil suscriptor, lo que lleva a concluir que la diferencia del puño y letra de la primera parte del texto y de los nombres y firmas de los testigos, se debe a que estos últimos pasaron su nombre y firma en dicho documento, sin que con ello se concluya que fueron puestos en un momento distinto a aquel en que se hizo el citado documento, ello en virtud de que se utilizó la misma pluma para su total elaboración, por lo cual, dicha excepción resulta improcedente, al no demostrarse de forma alguna su alteración, es decir, que se haya puesto algo distinto a como en un inicio se encontraba.-

Por lo que ve a la excepción de que no se le hizo el pago de la cantidad que se dice fijada como precio de la compraventa ni se exhibió documentos que acrediten los pagos que afirma la actora; tal excepción esta autoridad la declara improcedente, pues aún cuando la actora sostenga que el precio fijado por la compraventa fue de SEISCIENTOS MIL PESOS y que el demandado no reconozca lo anterior ni se haya aportado prueba alguna para probar el precio establecido en dicho contrato y además, la actora no exhibió algún otro recibo o prueba que justifiquen que en fechas anteriores realizó el pago de QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS, sin embargo, como se ha dicho anteriormente, con el recibo visible a foja cuatro de autos, de fecha uno de enero de dos mil diecisiete, se probó plenamente que la actora cubrió el precio fijado por la compraventa, pues en el mismo se estableció que la actora entregó al demandado la cantidad de OCHENTA MIL PESOS por concepto de *pago total* del inmueble que ahí se describe y que es materia de esta causa, texto el cual reconoce el demandado fue puesto de su parte, sin que haya demostrado que lo expidió por una causa distinta a la que se establece en el propio recibo, por lo tanto, al haberse utilizado la frase "*pago total*", conlleva a determinar que a esa fecha no quedaba pendiente de pago cantidad alguna y que con el mismo, se cubrió totalmente el precio de compraventa; todo lo cual hace improcedente la excepción que ahora nos ocupa.-

Por su parte, la actora demostró de manera fehaciente: **A).**- Que las partes del juicio celebraron

contrato de compraventa en relación al inmueble ubicado en Cerrada ***** número *****, casa *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, el demandado **** como vendedor y la actora ***** como compradora y si bien es cierto que no se demostró cuál fue el precio fijado por dicha compraventa, sin embargo, sí quedó plenamente acreditado que la compradora lo pagó totalmente, según el recibo de fecha uno de enero de dos mil diecisiete, en donde se estableció que la cantidad de OCHENTA MIL PESOS que el demandado recibía en esa fecha de la actora, lo fue como *pago total del citado inmueble*, 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 fijarse un precio, existe compraventa y es perfecta y obligatoria para las partes, dado que se precisó el objeto de la misma y su precio aún cuando no se acreditó cuál fue, sin embargo, el mismo sí fue liquidado, 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, pese a que le fue pagado totalmente su precio.-

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, el cual resulta ser válido y además se ha pagado totalmente el precio de la compraventa, **se condena a ***** 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 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 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 del actor, de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigentes 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 esto es aplicable al demandado, quien estaba 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.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678 y demás aplicables del Código Civil vigente del Estado; 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 137, 139, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía única civil y en ella la actora probó su acción y el demandado no justificó sus excepciones.-

TERCERO.- Al resultar válido el contrato de compraventa celebrado entre las partes y además se ha pagado totalmente el precio fijado por la compraventa, se condena a ***** a otorgar en escritura pública el contrato base de la acción, 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 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a

las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S. T., definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha uno de febrero de dos mil diecinueve.-
Conste.-

L'ECGH/ilse*