

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de junio de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2016 que en la civil de juicio **UNICO 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. 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, 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 dispone el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es juez competente el del lugar señalado en el contrato para su cumplimiento, rescisión, nulidad o ejecución del mismo, lo que cobra aplicación al caso, dado que se demanda el cumplimiento de contrato de compraventa sobre un inmueble

que se ubica en esta Ciudad Capital y en dicho Contrato las partes indicaron tener su domicilio también en esta Ciudad Capital, de donde se infiere que su cumplimiento se daría también en esta ciudad. 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 1**** del ordenamiento legal indicado.

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 de cumplimiento de contrato de compraventa y 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 por las disposiciones del 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 por Sentencia Firme, se condene a la demandada a cumplir con el contrato de compraventa celebrado el veinticinco de Noviembre de dos mil nueve, mismo que obra dentro del Instrumento Público número ***** (*****) del volumen ***** (*****) pasado ante la fe del Notario Público número ***** (*****) de los del Estado, a cargo del ***** , el cual, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número ***** , del Libro ***** , de la Sección 1ª (PRIMERA), del Municipio de ***** , Ags; b).- Para que en consecuencia de lo anterior, se condene a la parte demandada, a la desocupación y entrega del inmueble materia del presente**

juicio, al corriente del pago de todos y cada uno de sus servicios y contribuciones, como son los de consumo de agua potable y energía eléctrica, así como libre de cualquier gravamen; **c).**- Para que en consecuencia de lo anterior, se condene a la parte demandada, a hacer el pago de la pena convencional pactada dentro de la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, a razón de **\$4,500.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales a partir de la fecha en que debió hacerse la desocupación y entrega del inmueble, que ha sido el veinticuatro de Noviembre del año dos mil diez; **d).**- Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada, al pago de los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio, en virtud de haber dado causa y motivo para la tramitación del mismo."Acción que contemplan los artículos 1820 y 2154 del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO 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.- *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.* Por lo que en observancia a lo anterior, se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las cuales tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que dispone el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado; desprendiéndose de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a la demandada *****, se encuentra ajustado a derecho, pues se realizaron por medio de edictos un vez que se acreditó el desconocimiento general del domicilio de aquella, con los informes rendidos por Comisión Federal de Electricidad, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Instituto Catastral del Estado y Policía Ministerial, los cuales obran a fojas veintiocho, veintinueve, treinta y dos y de la treinta y cuatro a la treinta y ocho de esta causa, razón por la cual se ordenó emplazarla por medio de edictos en términos del artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y lo cual se realizó, como así se desprende de las constancias que obran de la foja cuarenta y cuatro a la cincuenta y tres de este asunto y con así la demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

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, el actor expone en su demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en el Testimonio Notarial que se acompañó a la demanda y obra a fojas cuatro y cinco de esta causa, que por referirse a la escritura pública número *****, del Volumen *****, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil nueve, de la Notaría Pública número ***** de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que señalan los artículos 281 y 3**** del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita, que en la fecha mencionada las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, de una parte ***** como vendedora y de la otra parte el Licenciado ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble identificado como casa de interés social y construida sobre el lote número *****, de la manzana *****, ubicada en la calle ***** número *****, del Fraccionamiento *****, de ***** municipio de este Estado, con una superficie de ciento veintiuno punto noventa y nueve metros cuadrados y una superficie construida de veintisiete punto cincuenta metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en ***** con lote *****; AL NOROESTE, en ***** metros con lote *****; AL SURESTE, en ***** metros, con calle *****; y AL SUROESTE, en ***** metros con lote *****. Desprendiéndose además de la

documental en comento, el haberse pactado como precio de la operación, la cantidad de ciento cincuenta mil pesos que la parte vendedora recibió a la celebración del contrato y sujeto a los demás términos y condiciones que se consignan en la documental valorada.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y *****, que después de analizar sus declaraciones, a la misma no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado pues declaran sobre la propiedad del inmueble objeto de la acción y entrega del mismo por parte de la demandada, siendo que la prueba testimonial no es la idónea para acreditar la propiedad al corresponder a un derecho y no a un hecho que pueda apreciarse por los sentidos, como así lo han sostenido los tribunales federales en reiterados criterios, además porque ambos testigos afirman que la demandada detenta la posesión del inmueble y esto se desvirtúa con los informes rendidos por diferentes dependencias a fin de acreditar el desconocimiento general del domicilio de la demandada, todo lo cual da sustento para no otorgarle valor alguno a la prueba testimonial. Cobra aplicación al caso el siguiente criterio: "**PROPIEDAD. PRUEBA DE LA (TESTIGOS)**, La prueba testimonial no es idónea para comprobar la propiedad, ya que para ello se requiere el título correspondiente. *Época: Quinta Época. Registro: 340012. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXV. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 2065.*".

La **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo de la demandada *****, quien en audiencia de fecha veinte de

octubre del año próximo pasado fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que celebro el Contrato de Compraventa a que se refiere el documento base de la acción, el cual cuenta con la superficie medidas y colindancias que se describen en el punto de hechos de la demanda y el haberse obligado a entregar la posesión real y material del inmueble objeto del Contrato, a más tardar el veinticuatro de noviembre de dos mil diez y que no ha cumplido con esto no obstante de los requerimientos que se le han hecho; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 3**** y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por 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 le otorgado a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, 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 desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de no haber acreditado la parte actora que

requiriera a la demandada por la entrega del inmueble en fecha posterior a la pactada para el cumplimiento de tal obligación, pues en el punto diez de hechos de su demanda solo afirma que la demandada no ha cumplido con ello pese a las múltiples gestiones que le ha realizado, sin precisar fecha en que realizó dichas gestiones, que comprendieron las mismas, donde las llevo a cabo y por conducto de quien, elemental para probar meridianamente que la demandada se negó a hacer entrega real y material del inmueble, no obstante de que ya había transcurrido la fecha estipulada para ello y por el contrario de las constancias que obran en la causa se desprende que la demandada ya no vive en el inmueble y prueba de ello es que se le emplazo por medio de edictos, lo que arroja presunción grave de que la demandada no se negó a entregar el inmueble en la fecha acordada; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a las pruebas aportadas por la parte actora, ha lugar a determinar que en el caso se acreditan los hechos de la demanda y con ellos el derecho que le asiste a dicha parte para ejercitar la acción que ha hecho valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones del Código civil Vigente del Estado que a continuación se transcriben

Artículo 1677.- *Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan*

a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley.

Artículo 1715.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Artículo 1820.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible.

Artículo 2154.- "El vendedor está obligado: I.- A entregar al comprador la cosa vendida;"

Artículo 2155.- "La entrega puede ser real, jurídica o virtual. ... La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho..."

De los preceptos legales transcritos que desde que se perfeccionan los Contratos mediante el consentimiento de quienes intervienen en su celebración cada uno de ellos queda obligado en la manera y términos que aparezca que quiso hacerlo, además que quien cumple con las obligaciones de su parte que emanan de dicho acto jurídico, puede exigir de su contraria el cumplimiento forzoso de las obligaciones que le corresponden y en un

Contrato de Compraventa, es obligación de la parte vendedora hacer entrega real y material del objeto materia del mismo.

En el caso que nos ocupa, la parte actora ha justificado que le asiste derecho para exigir de la demandada ***** la entrega real y material del inmueble que describe en el punto uno de hechos de su demanda, al probar de manera fehaciente que el veinticinco de noviembre de dos mil nueve, adquirió mediante Contrato de Compraventa celebrado con la demandada, el inmueble objeto de su acción y además que la parte accionante cumplió con su obligación de pagar el precio estipulado y la entrega del inmueble se realizaría hasta el día veinticinco de noviembre de dos mil diez, es decir un año después de celebrado el Contrato y dado que a la fecha en que demando veintinueve de junio de dos mil dieciséis ya había transcurrido en demasía el plazo para la entrega del inmueble, tiene derecho en exigir de su contraria cumpla con dicha entrega, de conformidad con lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 2155 del Código Civil vigente del Estado, por lo que se condena a ***** a entregar a la parte actora el inmueble identificado como casa de interés social y construida sobre el lote número *****, de la manzana *****, ubicada en la calle ***** número *****, del Fraccionamiento *****, de ***** municipio de este Estado, con una superficie de ciento veintiuno punto noventa y nueve metros cuadrados y una superficie construida de ***** metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en ***** con lote *****; AL NOROESTE, en ***** metros con lote *****; AL SURESTE, en

***** metros, con calle *****; y AL SUROESTE, en ***** metros con lote *****, lo que deberá hacer libre de adeudos por consumo de agua potable y energía eléctrica y dentro del 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 se despachara ejecución en su contra, de conformidad con lo que disponen los artículos 410 y 416, fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional que se le reclama en el inciso c) del proemio de su demanda, al no haberse demostrado en la causa que después de la fecha estipulada en el Contrato basal para la entrega del inmueble, la demandada continuara ocupándolo contra la voluntad de la compradora, aunado a que se ha probado en la causa que la demandada ya no vive en el inmueble objeto de la acción, lo que se sustenta en lo previsto por el artículo 1678 del Código Civil vigente del Estado, el cual señala que el cumplimiento de los Contratos no puede quedar al arbitrio de alguno de los contratantes.

No procede condenar a la demandada a entregar el inmueble libre de toda contribución y de gravamen alguno, pues la parte accionante no precisa que contribuciones comprende esta prestación, como tampoco acredita que el inmueble objeto de esa acción reporte algún gravamen.

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 perdidosa la demandada, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia.

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, ****1, ****2 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara que el actor **** hoy **** probo su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada **** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- Se condena a la demandada **** a entregar a la parte actora el inmueble identificado como casa de interés social y construida sobre el lote número ****, de la manzana ****, ubicada en la calle **** número ****, del Fraccionamiento ****, de **** municipio de este Estado, con una superficie de ciento veintiuno punto noventa y nueve metros cuadrados y una superficie construida de veintisiete punto cincuenta metros cuadrados, de las medidas y colindancias que se describen en el ultimo considerando de esta sentencia, lo que deberá hacer libre de adeudos por consumo de agua potable y energía eléctrica

y dentro del 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 se despachara ejecución en su contra.

CUARTO.- No procede condenar a la demandada a entregar el inmueble libre de contribuciones y de gravamen alguno, pues no preciso la parte actora a que contribuciones se refiere y no probo que el inmueble reporte gravamen alguno.

QUINTO.- Se absuelve a la demandada de la pena convencional que se le reclama en el inciso c) del proemio de la demanda.

SEXTO.- Se condena a la demandada 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, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil del 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 **cinco de junio de dos mil diecinueve.**

Conste.

L'APM/Shr*