

Aguascalientes, Aguascalientes, a // de // de  
dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva  
los autos del expediente \*\*\*\*\*/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 verificar de oficio, la  
existencia de los elementos para la procedencia de la  
acción**". Y estando citadas las partes oír sentencia, se  
procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la  
norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer  
y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que  
establece el artículo 142 fracción IV del Código de  
Procedimientos Civiles vigente 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 su domicilio en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III.- Se determina que la vía Civil de Juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercitan la acción personal de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante y regulada en los artículos que comprende el título sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "1.- EL **CUMPLIMIENTO** al contrato de **COMPRAVENTA**, celebre entre la suscrita, en mi calidad de **COMPRADORA** y **los C C. \*\*\*\*\***, como **VENDEDORES**, respecto del **inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, identificado como lote numero \*\*\*\*\***, de la

manzana \*\*\*\*\*, ubicado en Avenida \*\*\*\*\*, del "Condominio horizontal denominado \*\*\*\*\*, segunda etapa del Municipio de \*\*\*\*\*, Aguascalientes, con una superficie de 160.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte: \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\*. Al sur: \*\*\*\*\* metros con Calle \*\*\*\*\*. Poniente: \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\*. Al oriente: \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\*. Con un porcentaje indiviso del \*\*\*\*\*% porcentaje de copropiedad de 100%

Manzana \*\*\*\*\*, 2. Por OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA ante Notario Público, de la compraventa celebrada entre la suscrita y los C C. \*\*\*\*\*, respecto del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, identificado con lote numero \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, ubicado en Avenida \*\*\*\*\*, del "Condominio horizontal denominado \*\*\*\*\*, segunda etapa del Municipio de \*\*\*\*\*, Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el numero \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\* de la sección primera del Municipio de \*\*\*\*\*, en donde se condene a los demandados a comparecer ante Notario Público y se firme la escritura a favor de la suscrita, en virtud de la que la suscrita hizo el pago total del inmueble objeto de la compraventa; 3. Que se les condene al PAGO de la cantidad de \$1'000,000.00 (UN MILLON DE PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), así como a los intereses ordinarios, pena convencional o cualquier otro pago que se aplique, con el fin de que liquiden la hipoteca trabada en inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, identificado como lote numero \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, ubicado en Avenida \*\*\*\*\*, del "Condominio horizontal denominado \*\*\*\*\*, segunda etapa del Municipio de \*\*\*\*\*, Aguascalientes, Con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, que se encuentra inscrita bajo el registro \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\* de la sección segunda del Municipio de

**\*\*\*\*, Aguascalientes.** 4. A consecuencia de lo anterior, para que se **CANCELE** la **HIPOTECA** trabada en el inmueble objeto de la compraventa, generada por el **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebraron los **C C. \*\*\*\***, en su calidad de **DEUDORES**, y que se registro bajo el número 23 del libro número 198 de la sección segunda del Municipio de \*\*\*\*, Aguascalientes; 5. El pago de **GASTOS Y COSTAS** que con motivo del presente juicio se lleguen a originar, ya que los demandados han dado motivos a promoverlo, derivado el incumplimiento a las condiciones del contrato de compraventa que celebramos respecto del inmueble **inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, identificado como lote número treinta, de la manzana cinco, ubicado en Avenida \*\*\*\*, del "Condominio horizontal denominado \*\*\*\*", segunda etapa del Municipio de \*\*\*\*, Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\* metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el número \*\*\*\* del libro \*\*\*\* de la sección primera del Municipio de \*\*\*\*.**

Acción prevista por los artículos 716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

Da contestación a la demanda \*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de Albacea de \*\*\*\*, y para acreditar esto en términos de lo que disponen los artículos 41 y 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, exhibió la copia certificada que obra de la foja veinticinco a la treinta y uno de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente \*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\* de esta Ciudad capital, se le concede pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado;

documental con la cual se acredita que la causa civil señalada corresponde al Juicio sucesorio testamentario a bienes de \*\*\*\*\* y que en audiencia celebrada en dicha causa el seis de agosto de dos mil tres, se designo como albacea de la sucesión señalada a \*\*\*\*\*, quien acepto y protesto el cargo que le fue conferido y en razón de esto se le tuvo por discernido el mismo, lo que lo legitima procesalmente para intervenir en la presente causa en representación de la SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*, de conformidad con lo que dispone el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda y únicamente controvierte en parte el punto cuarto de hechos de la demanda, al señalar que es falso se esté rehusando a otorgar el contrato de Compraventa base de la acción en escritura pública, por considerar que es necesario sea autorizado judicialmente para ello.

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 los escritos de demanda y contestación a la misma, 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:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en la copia fotostática certificada que obra de la foja cuarenta a la cincuenta y cinco de esta causa, que por haberla expedido el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, respecto a constancias que obran en dicha dependencia, se le concede pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que mediante escritura pública numero \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, el autor de la sucesión demandada \*\*\*\*\*, adquirió mediante Contrato de Compraventa que celebros con \*\*\*\*\*, la fracción de terreno rustica conocida con los nombres de "\*\*\*\*\*" "\*\*\*\*\*" o Rancho "\*\*\*\*\*", ubicado en el Municipio de Aguascalientes de este Estado, con una superficie de cuatro hectáreas y setenta áreas, de las medidas y colindancias que se describen en dicha documental y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra lo fuera en obvio y espacio y tiempo acto jurídico que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al contrato de compraventa que se acompañó a la demanda y obra de la foja

siete a la nueve de esta causa y respecto a la cual la oferente, en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del albacea de la sucesión demandada, a quien en audiencia de fecha siete de agosto del año en curso se le tuvo por ratificando el contenido y firma de la documental que nos ocupa; en merito de lo anterior, a la documental en comento se le otorga pleno valor en términos del artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y con la cual se acredita, que en fecha veinte de abril de dos mil tres las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, el autor de la sucesión demandada \*\*\*\*\* en calidad de vendedor y por conducto de su Apoderado \*\*\*\*\* de la otra parte \*\*\*\*\* como comprador, respecto de un lote de terreno que forma parte del que ampara la documental antes valorada, identificándose como lote número diez de la manzana dos del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de ciento veinte metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; AL SUR, también en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, igualmente en \*\*\*\*\* metros con la Calle \*\*\*\*\* , estipulándose como precio de la operación la cantidad de dieciséis mil pesos y que se cubrió a la firma del Contrato

y además haberse entregado en ese momento la parte compradora la posesión física del inmueble descrito.

Las **DOCUMENTALES** relativas a la copia del poder que obra agregado de la foja diez y once, plano y memoria de lotes que obran de la foja cincuenta y seis a la setenta, todas de esta causa; documentales a las cuales no se les concede ningún valor en observancia a lo que dispone el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues corresponden a copias fotostáticas simples cuyo contenido pudo modificarse en razón de los aparatos de fotocopiado con que hoy se cuenta y que permiten que con base en esto se puedan modificar los textos de los documentos en fotocopiado de los mismos.

De ambas partes la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora, en razón del alcance probatorio que se 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; también le es favorable la confesión expresa que vierte el Albacea de la sucesión demandada en su escrito de contestación de demanda, al aceptar como cierto que el autor de la sucesión que representa celebros el Contrato de Compraventa base de la acción; elementos de prueba a los cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que



establecen los artículos 338 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Ambas partes ofrecen la **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a ambas partes: al actor le es favorable la humana que surge de lo acreditado con los elementos de prueba valorados, esencialmente que el actor tomo posesión del inmueble objeto de la acción desde la celebración del Contrato que lo fue el veinte de abril de dos mil trece y detentar la misma hasta la fecha en que presento su demanda, lo que quedo demostrado con la confesión ficta que sobre ello vierte el Albacea de la sucesión demandada al no controvertir lo anterior, de donde surge presunción grave de que el autor de la sucesión consintió dicha posesión hasta la fecha de su fallecimiento; en cuanto al demandado le es favorable lo previsto por los artículos 1594, 1595 y 1596 del Código Civil vigente del Estado de los cuales se desprende que no le es permitido al albacea de la sucesión de cosa alguna perteneciente a la misma, si no consta la propiedad ajena en el mismo testamento o por instrumento público y que cuando conste por medios diversos se limitara poner al margen de las partidas del inventario que se refieren a dichos bienes una nota que indique la pertenencia de la cosa, **para que la propiedad se discuta en el juicio correspondiente**; que la infracción de lo anterior, hará responsable al albacea de los daños y perjuicios donde se infiere que en efecto el Albacea estaba

impedido para otorgar el contrato base de la acción en escritura pública.

Se aclara que también se admitieron como pruebas de las partes las siguientes: de la parte actora la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del Albacea de la sucesión demandada, la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, así como la **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial del Estado de Aguascalientes, pruebas que no se desahogaron por no haberse exhibido el pliego de posiciones y haberse desistido el oferente de las otras dos probanzas, según se desprende del acta de audiencia de fecha siete de agosto del año en curso; del demandado la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, la cual no se desahogó por no haberse exhibido el pliego de posiciones, según se desprende así del acta de audiencia que se ha mencionado.

**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 la acción proforma a que

se refiere al artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado, en contra de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, toda vez que dicho precepto legal establece lo siguiente: **"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"**; disposición 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, que en fecha veinte de abril de dos mil tres las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, de una parte el autor de la sucesión demandada \*\*\*\*\* en calidad de vendedor y por conducto de su Apoderado \*\*\*\*\*, de la otra parte \*\*\*\*\* como comprador, respecto del lote numero diez de la manzana dos del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, de la superficie medidas y colindancias que se describen en el considerando anterior, que el precio estipulado fue la cantidad de dieciséis mil pesos y la cual se cubrió a la firma del contrato.

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 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 LA SUCESION TESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\*, a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que el autor de la misma celebro con el actor el veinte de abril de dos mil tres, respecto del lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, con superficie de ciento veinte metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; AL SUR, también en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, igualmente en \*\*\*\*\* metros con la Calle \*\*\*\*\*, 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, no se hace condenación alguna en observancia a lo que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que no será condenada en costas la parte que pierde si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entendiéndose por esto, entre otros casos, cuando la ley ordena que aquella sea decidida necesariamente por Autoridad Judicial, lo que aplica al caso en razón de que el actor no demostró que el autor de la sucesión demandada se negara a otorgar en escritura pública el Contrato de Compraventa que celebraron y además porque al fallecer el vendedor, el Albacea de la sucesión a bienes del mismo estaba impedido para otorgar el Contrato basal en escritura pública de acuerdo a lo que establecen los artículos 1594 y 1595 del Código Civil vigente del Estado, norma esta la cual establece que cuando el contrato de compraventa consta en escritura privada, la propiedad del inmueble a que se refiere deberá discutirse en el juicio correspondiente, lo

que da sustento para no condenar a la parte demandada al pago de los gastos y costas del juicio.

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 el actor \*\*\*\*\* probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que la demandada SUCESION TESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* justifico su argumento de defensa, de no estar facultado legalmente para otorgar el contrato basal en escritura pública.

**TERCERO.-** Se condena a la demandada SUCESION TESTAMENTARIA A BIENES de \*\*\*\*\* por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública a favor de \*\*\*\*\*,

el contrato de compraventa que celebraron el veinte de abril de dos mil tres, respecto del lote número diez de la manzana dos del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes con superficie de ciento veinte metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; AL SUR, también en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, igualmente en \*\*\*\*\* metros con la Calle \*\*\*\*\*.

**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.-** No procede condenar a la demandada al pago de 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 se sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **LIC. 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 **ocho de octubre de dos mil dieciocho.** Conste.



SH  
HVA  
HEN  
OF  
A

APM/Shr\*