

Aguascalientes, Aguascalientes,  
veinticinco de noviembre de dos mil veinte.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente \*\*\*\*\*/2019 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, ya que si bien el demandado tiene su domicilio en el municipio de \*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, no menos cierto lo es que en la cláusula séptima del contrato basal las partes se sometieron expresamente a los tribunales de esta ciudad, de acuerdo a lo que dispone los artículos 135, 137, 138 y 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues de los preceptos se desprende que es juez competente aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable, y que la jurisdicción del territorio es la única que se puede prorrogar, así como que existe sumisión expresa cuando se renuncia

al efecto que la ley les concede y designan con toda precisión al juez a quien se someten.

**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) El otorgamiento y firma ante fedatario público de la compraventa que celebramos el pasado quince de julio del año 2015, respecto del \*\*\*\*\* de la subdivisión número \*\*\*\*\* de fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y dos, y el cual se encuentra ubicado en \*\*\*\*\* con una superficie de: **doscientos metros cuadrados**, con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE**, en 20 metros y linda con el lote seis; **SUR**, en 20 metros, linda con lote ocho; **ORIENTE**, en 10 metros, linda con propiedad del vendedor; **PONIENTE**, en 10 metros, linda con calle Morelos. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y de comercio, bajo el número \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\* de la sección primera del municipio de \*\*\*\*\*; B) De igual forma, le demando la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en mi favor de la escritura pública de compraventa que se demanda en la prestación que antecede.”*** Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y dado a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia

de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

**"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."

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 adjetivo de la materia vigente del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, desprendiéndose de las mismas que el demandado 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 al domicilio del demandado, por así habérselo manifestado \*\*\*\*, quien dijo ser papá del demandado y ambos vivir ahí, quien se identificó con credencial para votar ante el notificador y firmando dicha cédula de recibido, siendo que el notificador se cercioró de lo anterior con el vecino que vive frente al domicilio del

demandado y fue atendido por quien dijo llamarse \*\*\*\*\*, quien manifestó que con quien se entendió la diligencia sí es padre del demandado y que sí vive en dicho domicilio pero que sale a trabajar todos los días por la mañana; por lo que se procedió a emplazar al demandado por conducto de quien dijo ser su papá, entregándole Cédula de Notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordenó la Diligencia, dejándole copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, haciéndosele saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabándose la firma del informante con quien se entendió en el acta que de dicha Diligencia se levantó, luego entonces el emplazamiento se ajusta a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así dicho demandado 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 la acción y el reo los de sus excepciones.”***, en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos 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 PRIVADA**, consistente en el contrato privado de compraventa, celebrado entre las partes, en fecha \*\*\*\*\*, el cual es visible a de la foja siete a la nueve de los autos, respecto a la cual en aras de su perfeccionamiento el actor igualmente oferta la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\*, la que se desahogó en diligencia de fecha dieciséis de octubre de dos mil veinte, en la que se tuvo al demandado por reconociendo tanto el contenido, como la firma que a su parte se atribuyen del contrato indicado, documental a la cual se le

concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente por las partes, el cual se tuvo por reconocido por el demandado, quien lo suscribió en su carácter de vendedor, aunado a que su contenido se encuentra administrado con la prueba confesional y con la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, las que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, el demandado \*\*\*\* en su carácter de vendedor y \*\*\*\* como comprador, del lote número \*\*\*\*, de la subdivisión número \*\*\*\*, de fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y dos, ubicado en \*\*\*\*, con una superficie de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE, en veinte metros y linda con el lote seis; al SUR, en veinte metros, linda con lote ocho; al ORIENTE, en diez metros y linda con propiedad del vendedor; al PONIENTE, en diez metros y linda con calle \*\*\*\*; pactándose como precio la cantidad de sesenta y cuatro mil pesos, la cual fue pagada al vendedor a la firma de dicho contrato, así como en los demás términos y condiciones que se desprenden del documento en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el certificado de libertad de gravamen, expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha cinco de marzo de dos mil diecinueve, el cual es visible a foja *cinco y seis de los autos*, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por

servidor público en ejercicio de sus funciones; documental de la que se desprende que en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio se encuentra registrado a nombre de \*\*\*\*\* el inmueble materia de este juicio, que es el ubicado en el lote \*\*\*\*\*, de la subdivisión \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE, en veinte metros y linda con el lote seis; al SUR, en veinte metros, linda con lote ocho; al ORIENTE, en diez metros y linda con propiedad del vendedor; al PONIENTE, en diez metros linda con calle \*\*\*\*; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado con número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* de la Sección Primera del municipio de \*\*\*\*\*, de fecha veinticinco de julio de mil novecientos noventa y siete, con porcentaje de propiedad del cien por ciento.

La **CONFESIONAL**, a cargo de \*\*\*\*, quien en audiencia de fecha *once de noviembre de dos mil veinte* fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 330 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado, máxime que se encuentra administrado con las pruebas relativas al contrato basal, su ratificación, con la confesión ficta y con la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; así pues el demandado acepta de esta manera

como cierto, respecto a los hechos controvertidos, que en fecha \*\*\*\*\* celebró contrato de compraventa con el actor, que con motivo de dicho contrato vendió al accionante el inmueble materia del presente juicio; que pactó como precio la cantidad de sesenta y cuatro mil pesos; y que dicho importe ya ha sido cubierto en su totalidad; asimismo que la posesión del inmueble la tiene el actor desde el \*\*\*\*\*, de igual forma que la propiedad se encuentra a su nombre y por último reconoce que se ha abstenido de realizar la escritura correspondiente ante fedatario público de dicho inmueble.

La **CONFESIONAL FICTA** que hace consistir en el hecho de que el demandado fue debidamente emplazado a juicio de la acción ejercitada en su contra y no dio contestación a la misma, se le tienen por admitidos los hechos sobre los que no suscitó explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario, de conformidad con los artículos 228 y 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, preceptos legales que imponen al demandado el deber de dar contestación de demanda, por lo que, al no realizarlo, genera que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, generando con ello presunción de tener por ciertos los hechos afirmados en la demanda, es decir, que en fecha \*\*\*\*\* las partes celebraron contrato de compraventa, el actor como comprador y el demandado como vendedor, respecto del lote número \*\*\*\*\*, de la subdivisión número \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE, en veinte metros y linda con el lote seis; al SUR, en veinte metros, linda con lote ocho; al ORIENTE, en diez metros y linda con propiedad del vendedor; al PONIENTE, en diez metros y linda con calle \*\*\*\*\*; pactando como precio la cantidad de sesenta y cuatro mil pesos, la obligación del demandado de escriturar dicho contrato dos meses

después de su celebración y que el comprador le entregó la totalidad del precio pactado; todo lo anterior se tiene por afirmado por el demandado al no cumplir con su carga procesal de dar contestación a la demanda; resultando aplicable el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis número (I Región)80.1 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, de la materia civil, Décima Época, con número de registro 2015342, la cual a la letra establece:

**DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).**

Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 233 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas aportadas y por lo precisado en cada una de ellas al establecerse su alcance probatorio, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio

de espacio y tiempo; de igual forma, la actora anexó a su escrito inicial de demanda diverso documento que no ofreció como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, de la materia civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

**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.*

La que se valora en los siguientes términos:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, de la Notaria Pública Número Quince de las del Estado; visible de la foja doce a la diecinueve de los autos, a la que se le concedió pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 241 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fe latario público; de la que se desprende que en la fecha mencionada celebraron contrato de compraventa de una parte el señor \*\*\*\*\*, como vendedor, y de la otra parte el señor \*\*\*\*\* quien compra para su hijo \*\*\*\*\* el inmueble materia del presente juicio.

La **PRESUNCIONAL**, en su doble aspecto de legal y humana, la que resulta favorable a la parte oferente, esencialmente la humana que surge de lo acreditado con los elementos de prueba valorados, esencialmente al acreditarse la celebración del

contrato basal de compraventa, así como que la parte actora cumplió con su obligación de pago del precio pactado, por lo que si ahora demanda el cumplimiento con la formalización correspondiente, se debe a que ello no se ha cumplido por parte del demandado; presuncional a la que se le concede valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331 y 353 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VI. En mérito al alcance probatorio concedido a las pruebas aportadas por las partes, ha lugar a determinar que en el caso la parte actora probó los elementos de procedibilidad de su acción y que la parte demandada ni tan siquiera dio contestación a la demanda instaurada en su contra, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

La parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A)**. Que en fecha \*\*\*\*\*, las partes del juicio celebraron contrato de compraventa en relación al del lote número \*\*\*\*\*, de la subdivisión número \*\*\*\*\*, de fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y dos, ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de doscientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE, en veinte metros y linda con el lote seis; al SUR, en veinte metros, linda con lote ocho; al ORIENTE, en diez metros y linda con propiedad del vendedor; al PONIENTE, en diez metros y linda con calle \*\*\*\*\*; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado \*\*\*\*\*; fijándose como precio la cantidad de SESENTA Y CUATRO MIL PESOS; por lo tanto, al pactar lo anterior se perfeccionó un contrato de compraventa al quedar acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente en el Estado, pues al transferirse la propiedad y establecerse el precio, existe compraventa y es perfecta y obligatoria para las partes, dado que se precisó el objeto de la misma y su precio, según lo establece el artículo 2120 del

señalado ordenamiento legal; **B)**. Que el actor \*\*\*\*\*, liquidó el precio pactado por la compraventa que se fijó en la cantidad de SESENTA Y CUATRO MIL PESOS, el cual fue pagado a la firma del contrato basal; **C)**. Que a la fecha no se ha realizado por parte del demandado la escritura correspondiente.

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 de compraventa indicado en el inciso A) del apartado anterior, **se condena a \*\*\*\*\*, a otorgar en escritura pública dicho contrato de compraventa,** 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.

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 adquiera el dominio de un bien inmueble.

Se condena al demandado \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio y a favor del actora, de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigente 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 y esto es aplicable al demandado, quien estaba obligado a otorgar en escritura pública el contrato basal al darse la condición fijada por las partes para ello, 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.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678, y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado; 1°, 2°, 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 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.** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía única civil y en ella la parte actora probó su acción, que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

**TERCERO.** Se **condena** a \*\*\*\*\*, a otorgar en escritura pública el contrato base de la acción para que el inmueble referido quede como propiedad única y exclusiva de \*\*\*\*\*, lo que deberá hacer 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 dentro del término indicado, este juzgado lo hará en su rebeldía.

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** Se **condena** al demandado al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Con fundamento en lo dispuesto por 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 XXVI, 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.

**SÉPTIMO.** **Notifíquese personalmente** y cúmplase.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo 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 **veintiséis de noviembre de  
dos mil veinte**. Conste

**L'SPDL / Miriam**