

Aguascalientes, Aguascalientes, a  
diecisiete de julio de dos mil veinte.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número \*\*\*\*\* 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.-** 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 dispone el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que es juez

competente, el del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil; y en el caso que nos ocupa, la acción ejercitada es la de otorgamiento de contrato en escritura pública, lo que desde luego se trata de una acción personal y el demandado tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de este juzgador, además, las partes no impugnan la competencia de esta autoridad, actualizándose así el supuesto previsto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de ahí que surja la competencia para este juzgador.-

**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 como ya se ha establecido, se ejercita la acción personal de otorgamiento de contrato en escritura pública y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

**IV.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A.-

Para que por sentencia firme se declare la existencia y validez del contrato privado de compra-venta celebrado entre los C.C. \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como compradora de fecha dieciocho de septiembre de dos mil trece, respecto del bien inmueble que a continuación se describe: LA PARCELA NÚMERO \*\*\*\*\* , CON UNA SUPERFICIE DE \*\*\*\*\* HÉCTAREAS, EN \*\*\*\*\* , MUNICIPIO DE TEPEZALA, AGUASCALIENTES, MISMO QUE SE ENCUENTRA REGISTRADO ANTE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO BAJO EL NÚMERO \*\*\*\*\* , DE LIBRO \*\*\*\*\* , DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES. E. B) Para que por sentencia firme y a consecuencia de la prestación que antecede se condene a mi demandado, al cumplimiento forzoso del contrato privado de compra-venta celebrado en fecha dieciocho de septiembre del año dos mil trece, respecto del bien inmueble descrito en la prestación que antecede. C.- Para que por sentencia firme y a consecuencia de la prestación que antecede se condene a mi demandada a que realice el respectivo tiraje de escrituras del bien inmueble materia de la compra-venta, citado y descrito en el inciso A) de este capítulo de prestaciones, toda vez que, no obstante de que la suscrita haya cumplido cabal y formalmente con el referido contrato de compra-venta, mi demandado no lo ha hecho en relación al tiraje de las escrituras, situación que en su momento procesal oportuno se acreditará. D) Para que por sentencia firme, se condene a mi demandado al pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, en virtud de que mi demandado es quien ha incumplido con el ya referido contrato de compra-venta, lo anterior al tenor de lo establecido por el artículo 1989 del Código

del objeto de la materia, en vigor para el Estado de Aguascalientes."

**Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.-**

**El demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."- **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**-**

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende que la parte actora proporcionó como domicilio del demandado el ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, lugar al que se constituyó el notificador y se cercióró de ser el domicilio del demandado por así haberlo informado el propio demandado, por lo que procedió a emplazársele al mismo dándole lectura a los autos de fechas primero de octubre de dos mil diecinueve y veinticuatro de enero de dos mil veinte, entregándole copia de la demanda y de traslado en nueve fojas selladas y coejadas por la Secretaría del juzgado, haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda entablada en su contra, persona que se identificó plenamente ante el Notificador, de lo que se desprende que el demandado fue debidamente emplazado al darse cumplimiento a lo establecido por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.-

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 **la parte actora** expone en su escrito de demanda, una serie de hechos como fundatorios de la acción planteada y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato privado de compra venta, de fecha dieciocho de septiembre de dos mil trece, mismo que corre agregado de la foja seis a la siete de los autos; documento al cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en razón de que el mismo proviene de las partes y no fue objetado en términos legales, además de que la no contestación a la demanda por parte del demandado, genera una confesión tácita de los hechos narrados por la actora en su escrito inicial de demanda, tal como se verá más adelante, consecuentemente, con la misma se acredita que el día dieciocho de septiembre de dos mil trece, las partes de este juicio

celebraron contrato de compraventa con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden.-

**TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, desahogada en audiencia de fecha siete de julio de dos mil veinte, la cual es valorada conforme a lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior, a la misma no se le concede valor probatorio alguno en razón de que si bien ambas testigos hacen referencia al contrato de compraventa que indica la actora, sin embargo, también ambas testigos indican que fue la propia actora quien les comentó que un señor le había vendido una parcela, por lo cual, tienen conocimiento de esa compraventa por inferencias de la actora y no tuvieron un conocimiento directo de lo que declararon, aunado a ello jamás mencionan el nombre del señor que dicen le vendió la parcela a la actora, de ahí que no se le conceda valor alguno a la prueba que nos ocupa.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,**

entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables la parte 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.-

**PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la  
actora, esencialmente la humana que se desprende  
del hecho que no fue desvirtuado el contrato de  
compraventa que refiere la parte actora ni  
tampoco el pago total por el precio convenido  
por la misma que se establece en el propio  
documento; asimismo, la presunción legal que se  
desprende del artículo 228 del Código de  
Procedimientos Civiles vigente del Estado, el  
cual dispone: "**La demanda deberá contestarse  
negándola, confesándola u oponiendo excepciones.  
El demandado deberá referirse a todos y cada uno  
de los hechos comprendidos en la demanda,  
afirmándolos, negándolos, expresando los que  
ignore por no ser propios, o refiriéndolos como  
crea que tuvieron lugar. Se tendrán por  
admitidos los hechos sobre los que el demandado  
no suscitare explícitamente controversia sin  
admitírsele prueba en contrario. La negación  
pura y simple del derecho importa la confesión  
de los hechos; la confesión de éstos no entorpece  
la confesión del derecho**"; artículo del cual se  
desprende la obligación del demandado a  
contestar la demanda ante la autoridad que lo  
emplazó, refiriéndose a los hechos referidos en  
la demanda y en caso de no suscitarse  
explícitamente controversia, se le tendrán por

admitidos tales hechos; por lo tanto, si el demandado fue debidamente emplazado conociendo los hechos en los cuales la actora funda su demanda y aquel no dio contestación a la demanda, es que no suscitó explícita controversia de los mismos y la consecuencia es tenerle por admitidos aquellos hechos en que la actora funda su demanda, entre los que se comprenden la celebración del contrato de compraventa, el objeto del mismo, precio fijado y su pago; prueba a la cual se le concede pleno valor conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la CONFESIONAL, a cargo de \*\*\*\*\*, la cual fue declarada desierta por causas imputables al oferente, según se advierte de lo actuado en audiencia de fecha siete de julio de dos mil veinte.-

**VI.-** En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la actora, ha lugar a determinar que esta última ha acreditado los elementos constitutivos de su acción, pues en el caso que nos ocupa, la actora \*\*\*\*\*demostró de manera fehaciente:

**A).-** Que el día dieciocho de septiembre de dos mil trece, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, el demandado \*\*\*\*\* en

en carácter de vendedor y la actora \*\*\*\*\* en su carácter de compradora, en relación a la parcela número \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas, en el \*\*\*\*\* Municipio de \*\*\*\*\* Aguascalientes, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes y además, quedó plenamente acreditado que la compradora lo pagó totalmente, según se desprende del propio contrato de compraventa base de la acción relacionado con la confesión tácita que hace el demandado al haber sido debidamente emplazado y no haber hecho contestación a la demanda, 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, 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,

se a que le fue pagado totalmente su precio y además se fijó el término de un año contado a partir de la firma de dicho contrato para que se realizara la escrituración correspondiente, término que ya había transcurrido cuando fue presentada la demanda.-

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 compra-venta, **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 originen con la tramitación del presente juicio y a favor de la actora de acuerdo a lo que establece el artículo

1089 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 en comento, 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 citado demandado resulta perdidoso al haberse acogido las pretensiones de la parte actora 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 queda 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 ejercitada y el demandado no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.-

**TERCERO.-** 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.-

**CUARTO.-** Se condena al demandado al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor de la actora, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

**QUINTO.-** Con fundamento en lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI,

3, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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.-

**SEXTO.- Notifíquese personalmente** y cúmplase.-

**A S I**, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su

Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE  
LUNA SARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en  
lista de acuerdo de fecha veinte de julio de  
dos mil veinte.- Conste.-

L' ECGH/110e\*

OFICINA