

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2017 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 por 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 de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y el demandado 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 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.- La demanda la presenta *****, y manifiesta que lo hace como Apoderado de ***** y para acreditar este carácter acompaña a su demanda la documental que obra a fojas diez y once de esta causa, la cual tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere al Testimonio de la escritura pública número *****, Volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública

número ***** de las de esta Ciudad de Aguascalientes, acreditándose con la misma que en efecto ***** es apoderado de ***** , en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia, lo que faculta al accionante para demandar a nombre de su poderdante, de acuerdo a lo que disponen los artículos 41 del Código de Procedimientos Civiles, así como 2418, 2426 y 2434 del Código Civil ambos vigentes del Estado.

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A)** Para que por resolución se condene a darle la forma establecida en la ley al contrato de compraventa celebra el día 20 de noviembre del año 2014 y que lo es de elevarse a Escritura Pública el referido contrato, respecto del lote de terreno marcado con el numero ***** de la manzana ***** ubicado en la calle ***** del fraccionamiento ***** del municipio de *****del estado de Aguascalientes, el cual tiene una superficie de doscientos metros cuadrados; **B)** Que por resolución judicial se condene a la parte demandada a la escrituración respecto del lote de terreno marcado con el numero ***** de la manzana ***** ubicado en la calle ***** del fraccionamiento ***** del municipio de *****del estado de Aguascalientes, el cual tiene una superficie de doscientos metros cuadrados; **C)** Que por resolución judicial se ordene la Inscripción de la Escritura Pública en la que se le dé forma al contrato de compraventa celebrado el día 20 de noviembre de 2014 en el Registro Público de la Propiedad del Estado, respecto del lote de terreno marcado con el número ***** de la manzana ***** ubicado en la calle ***** del fraccionamiento ***** del municipio de *****del estado de Aguascalientes, el cual tiene una

superficie de doscientos metros cuadrados; **D)** Que por resolución judicial se les condene a la parte demandada al pago de Gastos, Costas y Honorarios que se deriven en virtud de la tramitación del presente juicio.”. Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, 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).- 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 demandado fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado *****, por así habérselo manifestado el propio demandado y el cual se identificó plenamente con su credencial de elector con fotografía, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma del demandado, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

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 la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas; se aclara que

el demandado también ofreció y se le admitieron pruebas, procediendo a valor en primero término las del actos y lo cual se hace en los siguientes términos:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al Contrato de Compraventa que la parte actora adjunto a su demanda y obra a fojas ocho y nueve de esta causa, respecto a la cual el accionante en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado, lo que le resultó favorable, pues en audiencia de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho se tuvo al demandado ***** por reconociendo el contenido y la firma del Contrato señalado, por lo que en observancia a esto y de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la documental en análisis se le otorga pleno valor; documental con la cual se acredita que las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, ***** en calidad de comprador y ***** como vendedor, respecto del lote de terreno numero diecinueve de la manzana dos, ubicado en la Calle ***** del Fraccionamiento *****, del Municipio de *****, del Estado de Aguascalientes, con una superficie de ***** cuadrados, habiéndose estipulado como precio de la operación la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS a cubrir de la siguiente forma: doscientos diez mil pesos a la firma del Contrato, que lo fue el veinte de noviembre de dos mil catorce y el resto ha cubrir mediante diez pagos mensuales consecutivos cada uno por la cantidad de veinte mil pesos a

partir del veinte de diciembre de dos mil catorce y que concluiría el veinte de septiembre de dos mil quince; además consta de la documental en análisis que el veinte de septiembre de dos mil quince se realizó el pago total del precio estipulado.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado *****, quien en audiencia de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que el veinte de noviembre de dos mil catorce celebró con el actor un contrato de compraventa, respecto del lote de terreno número diecinueve de la manzana dos, de la Calle ***** del Fraccionamiento *****, ubicado en el Municipio de *****, de este Estado, con una superficie de doscientos metros cuadrados, estipulándose como precio la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS, recibiendo el día de celebración del contrato DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS, así como diez pagos mensuales por VEINTIÚN MIL PESOS, lo cual se estipuló en la cláusula primera letra "B", extendiendo recibo de los pagos realizados, por lo que una vez que fue cubierta la totalidad del precio pactado, se obligó a escriturar el lote objeto del Contrato de Compraventa, de lo cual se ha abstenido, aun y cuando se le ha requerido en reiteradas ocasiones para la firma de la escritura correspondiente; confesional a la cual se le

otorga pleno valor en términos de los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Del demandado la **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, la cual a cargo de la Institución Bancaria denominada *****, la cual se integro y corre agregada a fojas cincuenta y tres de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que ***** y ***** no tienen cuenta alguna en dicha institución.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose con 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 les 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.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende del enlace que se hace de los elementos de prueba aportados y reflejarse de los mismos presunción grave a favor de la parte actora, de que el demandado se niega a otorgarle en escritura pública el contrato de compraventa que celebraron el veinte de noviembre de dos mil catorce, sobre el inmueble a que se refiere el presente asunto; presuncional

a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se aclara que al demandado también le fueron admitidas la **CONFESIONAL, TESTIMONIALES Y DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME**: CONFESIONAL la cual fue declara desierta en audiencia de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciocho; en cuanto a las TESTIMONIALES la parte oferente se desistió de las mismas en audiencias de fecha once de abril de dos mil dieciocho y veintidós de enero del año en curso; y las DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME las cuales en audiencia de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciocho, se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, por lo que ya no se recibirían dichas probanzas por causas imputables a su parte.

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 en contra de ***** la acción Proforma a que se refiere el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado, pues establece: "**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 le de al contrato la forma legal"; precepto 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: **A).**- Que en fecha veinte de noviembre de dos mil catorce, las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, el demandado ***** en su carácter de vendedor y de la otra parte ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en lote de terreno numero diecinueve de la manzana dos, de la Calle ***** del Fraccionamiento ***** , ubicado en el Municipio de ***** , de este Estado, con una superficie de doscientos metros cuadrados; **B).**- Que el actor ***** al celebrar el Contrato se obligó a pagar como precio la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS; y **C).**- Que en fecha veinte de septiembre de dos mil quince se cubrió la totalidad del precio pactado.

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 ***** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que celebros el veinte de noviembre de dos mil catorce, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado, respecto del lote de terreno numero ***** de la manzana ***** de la Calle ***** del Fraccionamiento ***** ubicado en el Municipio de ***** de este Estado, con una superficie de doscientos metros cuadrados, 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 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 perdidoso el demandado, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia.

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 adquiriera 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 ***** a través de su Apoderado ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado ***** a otorgar en escritura pública a favor del actor *****, el contrato de compraventa que celebraron el *****, respecto del lote de terreno numero ***** de la manzana dos, de la Calle ***** del Fraccionamiento *****, ubicado en el Municipio de *****, de este Estado, con una superficie de doscientos metros cuadrados.

CUARTO.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase al demandado 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 juzgado 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.- Se condena al demandado 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 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 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 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 lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **LIC. VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **tres de junio de dos mil diecinueve.** Conste.

L'APM/Shr*