

Aguascalientes, Aguascalientes, a
veintidós de marzo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente ***** 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 de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública. 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 actora ***** demanda por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).** Para que mediante sentencia judicial firme, se dicte en este juicio plenario, se condene al demandado al otorgamiento ante fedatario público (**Notario Público**) de la escritura pública que eleve a ese rango, a favor de la suscrita, el contrato privado de compraventa, de fecha veinticinco de abril del año dos mil seis, que celebramos, la suscrita en mi carácter de "compradora", con el señor ***** en su carácter de "vendedor", respecto al siguiente bien inmueble: **UBICADO EN LA CALLE ***** NUMERO ***** DICHO PREDIO ESTA EN EL LOTE NUMERO ***** DE LA MANZANA ***** DE LA ZONA ***** POBLADO ***** DEL MUNICIPIO DE ***** AGUASCALIENTES, DICHO TERRENO CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 452.92 METROS CUADRADOS REGISTRADO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, BAJO EL NÚMERO ***** DEL LIBRO SECCIÓN ***** CON CLAVE CATASTRAL ***** Y CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORESTE. Mide 29.99 metros y linda con solar número 8. AL SURESTE. Mide 14.99 metros y linda con solar número 6. AL SUROESTE. Mide 30.15 metros y linda con calle ***** (sic) (**actualmente calle ***** NUMERO *******). AL NOROESTE. Mide 15.14 metros y linda con calle sin nombre; **B).** Para que mediante sentencia judicial firme, se condene al demandado a pagar las cantidades que resulten a su cargo por concepto de impuestos o derechos, conforme a las leyes fiscales, con motivo de la compraventa que celebro con la suscrita, en relación con el bien inmueble materia del**

conteste base de la acción, cuya formalidad ahora se busca; **C).** Para que mediante sentencia judicial firme, se condene, al demandado a pagar a la suscrita, los gastos y costas que tenga que erogar con motivo de la tramitación de este juicio, cuenta habida que me veo obligada a incoar la presenta demanda en su contra." 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 procedió a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, página ciento sesenta y ocho, de la Séptima Época, con número de registro 392374, que a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. FALTA 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, 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 al demandado ***** se encuentra ajustado a derecho, se efectuó en términos de ley, pues se llevó a cabo en el domicilio indicado por la parte actora y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar dicho emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado antes citado, por así habérselo informado *****, quien dijo ser hijo de ***** y vivir en dicho domicilio, siendo que se procedió a emplazar a dicho demandado por conducto de la persona antes mencionada, entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda así como el auto de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, se hace mención que si bien es cierto que la persona que recibió la cédula de notificación no firmó de recibido, por no considerarlo necesario y de igual manera sin identificarse plenamente, por lo que el notificador a quien se encomendó dicho emplazamiento, se cercioró con los vecinos de las fincas números doscientos diez y doscientos trece que el demandado vive en dicho domicilio y de la identidad de la persona que atendió, así como del demandado, en consecuencia de lo anterior, se determina que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado antes mencionado, se encuentra apegado a derecho, al haberse dado

cumplimiento a lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta 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 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, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL**, a cargo del demandado *********, quien en audiencia de fecha catorce de febrero de dos mil diecinueve, **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 339 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 robustece con la documental privada relativa al contrato basal, ratificación de contenido y firma, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; así pues, de la prueba que nos ocupa se desprende, **que el demandado reconoce como cierto que celebró contrato de compraventa con la actora**

*****, el día veinticinco de abril de dos mil seis, respecto del inmueble ubicado en *****, número *****, de la localidad *****, del Municipio de *****, Aguascalientes, con una superficie total de cuatrocientos cincuenta y dos punto noventa y dos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; AL NORESTE: veintinueve punto noventa y nueve metros y linda con solar número 8; AL SURESTE: catorce punto noventa y nueve metros y linda con solar número 5; AL SUROESTE: en treinta punto quince metros y linda con calle *****, número cuatrocientos cinco; AL NOROESTE: quince punto catorce metros y linda con calle sin nombre; mismo que se encuentra inscrito a su nombre en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, y que dicha inscripción obra bajo el número *****, del libro *****, Sección *****, así mismo reconoce que recibió por parte de la actora DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, por concepto de pago por la compraventa celebrada, sirviendo como recibo eficaz de dicho pago el contrato, además de haber puesto del inmueble en posesión a la actora el mismo día en que se celebró el contrato, de igual forma reconoce que se obligó tal y como se desprende de la cláusula sexta del contrato a escriturar el inmueble materia de la litis, a favor de la actora y ante notario público que esta última eligiera sin previo requerimiento, de igual manera, que fue requerido en varias ocasiones en forma verbal por la actora para que acudieran ante el notario público para que se realizara la escrituración y este fue omiso.

Ahora bien, respecto a las posiciones marcadas con los números siete, ocho, doce, catorce y veintinueve del pliego correspondiente, no pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente fueron calificadas de legales y se declaró confeso al demandado de las mismas, más de su análisis se

despnde que no son posiciones respecto a hechos controvertidos en el presente asunto, por lo que a la confesión vertida relativa a dichas posiciones, no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues para que pueda considerarse confesión debe ser realizada respecto a un hecho litigioso, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 25606, el cual a la letra establece:

"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO. La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el Contrato Privado de Compraventa de fecha veinticinco de abril de dos mil seis, celebrado por ***** en su carácter de **VENDEDOR** y ***** en su carácter de **COMPRADORA**, visible en foja cuatro de los autos, respecto a la cual la actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado ***** y a quien en audiencia de fecha

*catorce de febrero del presente año, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho, y debido a su inasistencia se le tuvo por Ratificando el contenido y firma de la DOCUMENTAL mencionada, y dado esto a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medios de convicción con los cuales se acredita que en fecha veinticinco de abril de dos mil seis la actora ***** celebró con la parte demandada contrato de compraventa respecto del inmueble objeto del presente juicio, en los términos y condiciones que se desprenden de dicha documental los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.*

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y *****, de la cual solo se recibió el dicho del segundo de los mencionados en audiencia de fecha *catorce de febrero del presente año*, al hacerse efectivo el apercibimiento decretado a la oferente en el auto admisorio al no presentar al primero de ellos, probanza a la que no se le concede valor probatorio alguno, pues se trata de un testigo singular, sin que de autos se desprenda que las partes hubieren pactado en pasar por su dicho, de ahí que nada arroje su declaración, lo anterior atendiendo a lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 veinticinco de abril de dos mil seis, sobre el inmueble a que se refiere el presente asunto pues se encuentra acreditado en autos la celebración del contrato de compraventa por las partes, así como que la actora cumplió con su obligación de pago, que si demanda lo es porque su contraria no ha dado cumplimiento de otorgar en la forma correspondiente, presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331 y 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 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 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 veinticinco de abril de dos mil seis, las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, el demandado ***** en su carácter de vendedor y de la otra parte ***** en calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en el Lote ****, Manzana ***** , Zona ***** , calle ***** , número ***** , de la localidad ***** , del Municipio de ***** , Aguascalientes, con una superficie total de cuatrocientos cincuenta y dos punto noventa y dos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; AL NORESTE: veintinueve punto noventa y nueve metros y linda con solar número 8; AL SURESTE: catorce punto noventa y nueve metros y linda con solar número 5; AL SUROESTE: en treinta punto quince metros y linda con calle ***** , número cuatrocientos cinco; AL NOROESTE: quince punto catorce metros y linda con calle sin nombre; **B)**. Que la actora ***** al celebrar el Contrato se obligó a pagar como precio la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 008/100 MONEDA NACIONAL; y **C)**. Que en la misma fecha de celebración del Contrato la compradora cubrió al vendedor la totalidad del precio estipulado.

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 celebró con la actora, el *veinticinco de abril de dos mil seis*, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado, respecto del inmueble ubicado en el Lote ***** , Manzana ***** , Zona ***** , calle ***** , número ***** , de la localidad ***** , del Municipio de *****, de la superficie, medidas y colindancias que se describen en apartado anterior, 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 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 la actora ***** 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 de la actora *****, el contrato de compraventa que celebraron el veinticinco de abril de dos mil seis, respecto del inmueble ubicado en el Lote **, Manzana **, Zona **, calle ****, número **, de la localidad La Concepción, del Municipio *****, Aguascalientes, con una superficie total de cuatrocientos cincuenta y dos punto veinte y dos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; AL NORESTE: veintinueve punto noventa y nueve metros y linda con solar número 8; AL SURESTE: catorce punto noventa y nueve metros y linda con solar número 5; AL SUROESTE: en treinta punto quince metros y linda con calle *****, número cuatrocientos cinco; AL NOROESTE: quince punto catorce metros y linda con calle sin nombre.

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 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. 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 1º, 70, fracción XXVI, 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 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, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA,** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

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

LSPDL/Miriam*