

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

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número ***** 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.- 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 disponen los artículos 137 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al dispone el primero de ellos que

es Juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable, por su parte, el segundo numeral invocado establece que hay sujeción expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al Juez a quien se someten; en el caso que nos ocupa, las partes del juicio dentro del contrato base de la acción, en su cláusula octava, se sometieron a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, renunciando clara y terminantemente al fuero que por ley les correspondiera en razón a los domicilios presentes o futuros, de ahí que sea procedente la competencia de esta autoridad.-

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.- El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y

cumplimiento de las siguientes prestaciones: **I.-** Para que se eleve a escritura pública el contrato privado de compraventa celebrado en fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciséis, realizado entre el suscrito ***** en mi carácter de comprador y el Ciudadano ***** en su carácter de vendedor, respecto del lote ubicado en la calle **** sin número, de la Comunidad de ****, Calvillo, Aguascalientes, el cual cuenta con una superficie de 210.00m (DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS) con las medidas y colindancias siguientes: **AL NORTE**, mide diez metros y linda con calle ****; **AL SUR**, mide diez metros y linda con ****; **AL ORIENTE**, mide veintiún metros y linda con ****; y, **AL PONIENTE**, mide veintiún metros lindando con *****. Lote de terreno que se encuentra amparado por la Escritura Pública seis mil setecientos seis, volumen nonagésimo cuarto, fechada en esta Ciudad de Calvillo, Aguascalientes, a los veintidós días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado ***** , titular de la Notaría Pública número catorce en ejercicio de las del Estado de Aguascalientes; instrumento público que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes bajo el número 50 a fojas 219 del libro número 83 de la Sección Primera del municipio de Calvillo, Aguascalientes.- **II.-** Para que en caso de negativa de mi ahora demandado ***** , al otorgamiento voluntario de de la Escritura Pública ante Fedatario Público, respecto del inmueble descrito en la prestación inmediata anterior, la firme el titular de este H. Juzgado en rebeldía del demandado.- **III.-** Para que por Resolución Definitiva firme que

ante esta H. Autoridad Judicial, se ordene la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes, a nombre del suscrito actor ****, respecto del bien inmueble materia del presente negocio jurídico. IV.- Para que por declaración judicial firme que dicte este Impartidor de Justicia se declare la **NULIDAD DE LA CUENTA CATASTRAL NÚMERO 300-03787** correspondiente al bien inmueble descrito en el presente apartado de prestaciones y que se encuentra marcado con el numeral I.V.- Como consecuencia de prestación señalada en el punto inmediatamente anterior este Impartidor de Justicia mediante Resolución Definitiva realice **LA DECLARACIÓN DE CANCELACIÓN DE LA CUENTA CATASTRAL NÚMERO 300-03787** en el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, relativa al predio descrito en el presente apartado de prestaciones y que se encuentra marcado en el numeral I.- VI.- Para que por Sentencia Definitiva firme que emita este Juzgador y en atención a las prestaciones señaladas con antelación, se orden al titular de la Dirección General de Catastro del Estado de Aguascalientes, la apertura de una nueva cuenta catastral a nombre del suscrito promovente ****, relativa al bien inmueble materia del presente juicio.- VII.- Por el pago de gastos y costas que el presente Negocio Jurídico origine”. 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, 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. 100, 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 ****, Fraccionamiento *****, Calvillo, Aguascalientes, lugar al que se constituyó el notificador y se cerció de ser el domicilio del demandado por así haberlo informado este último, el cual se identificó plenamente ante el Notificador y cuyos datos coinciden con las generales que fueron proporcionadas por el demandado en el contrato base de la acción, a quien procedió a emplazarse, dándole lectura al auto de fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciocho, entregándole copia de la demanda y de traslado en diecisiete fojas selladas y cotejadas por la secretaria del juzgado, haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda establecida en su contra, 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 PÚBLICA, consistente en la copia certificada por el Registro Público de la Propiedad de la escritura pública número seis mil setecientos seis, del volumen nonagésimo cuarto, de fecha veintidós de mil novecientos ochenta y nueve, del protocolo de la Notaría Pública número 14 del estado, visible la foja once a catorce de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes mencionada el demandado ***** adquirió en propiedad el inmueble materia de este juicio.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de libertad de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, en fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, visible a fojas quince y dieciséis de autos, misma que tiene valor probatorio pleno de acuerdo a lo previsto

por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el inmueble materia de este juicio se encuentra inscrito a nombre del demandado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.-

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en audiencia de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que conoce a *****, con quien de manera expresa y en esta ciudad de Aguascalientes, el día veintiuno de marzo de dos mil dieciséis, celebró contrato de compraventa por escrito, donde el demandado tiene la calidad de vendedor y el actor la de comprador, el cual tuvo como objeto el lote de terreno ubicado en la calle ***** sin número, Comunidad de ***, Calvillo, Aguascalientes, mismo que cuenta con una superficie de DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, mide diez metros y linda con calle ****; AL SUR, mide diez metros y linda con *****; AL ORIENTE, mide veintiún metros y

linda con *****; y, AL PONIENTE, mide veintiún metros lindando con *****, compraventa que se fijó en la cantidad de OCHENTA MIL PESOS, la cual recibió en efectivo al momento de la firma del contrato, por lo que el actor ha realizado a favor del demandado, el pago total del precio acordado por la compraventa del citado inmueble; que dicho contrato fue suscrito ante la presencia de los testigos de nombres **** y *****, que desde la fecha de firma del citado contrato, le entregó al actor la posesión del predio materia de dicho contrato, en el cual se comprometió a firmar la escritura pública ante Notario, en el momento oportuno que le indicara el actor; que el actor en diversas ocasiones le ha solicitado que firme escritura pública en su favor, negándose a hacerlo; que en virtud del contrato de compraventa indicado, el actor ahora es el propietario del inmueble. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de compraventa de fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciséis, celebrado entre las partes respecto del inmueble objeto del presente

juicio, visible a foja ocho de los autos, y respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció las pruebas de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ****, **** y *****, las cuales fueran desahogadas en audiencia del día veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, siendo que los dos primeros mencionados, a quienes se les imputa el carácter de testigos, reconocieron el contenido y la firma del contrato que tuvieron a la vista, a su vez, al demandado ****, se le tuvo por reconociendo el contenido y firma del mismo, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que en fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciséis, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en calle ****, sin número, de la Comunidad de ****, Calvillo, Aguascalientes de esta Ciudad, con el carácter, término y condiciones señalados en el mismo.-

TESTIMONIAL, consistente en el dicho de **** y *****, desahogada en audiencia de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 349

del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los mismos fueron coincidentes en señalar que fueron testigos, al haber presenciado la celebración del contrato de compraventa base de la acción y además que se liquidó el precio convenido por la compraventa.-

DOCUMENTALES PRIVADAS, consistentes en las copias simples del recibo número 501396, por concepto de pago del impuesto predial del año dos mil trece al dos mil diecisiete del inmueble materia del juicio, visible a foja diez de los autos y del recibo número 501397, por concepto de pago del impuesto predial de dos mil dieciocho del inmueble materia del juicio, visible a foja nueve de los autos, a las cuales se les concede valor probatorio conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber sido robustecidos por lo demás elementos probatorios, acreditándose con las mismas que el inmueble materia de este juicio tiene cuenta catastral número 300-03787.-

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 al actor, 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; prueba a la cual se le concede pleno valor conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la actora, ha lugar a determinar que la parte actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción, dadas las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se señalan:

En el caso que nos ocupa, el actor ****, demostró de manera fehaciente: **A).** Que el día veintiuno de marzo del año dos mil dieciséis, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, el demandado **** en su carácter de vendedor y el actor **** en su carácter de comprador, en relación al lote de terreno ubicado en la calle **** sin número, Comunidad de ****, Calvillo, Aguascalientes, mismo que cuenta con una superficie de DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y

colindancias: AL NORTE, mide diez metros y linda con calle ****; AL SUR, mide diez metros y linda con ****; AL ORIENTE, mide veintiún metros y linda con *****; y, AL PONIENTE, mide veintiún metros lindando con ***** y además, quedó plenamente acreditado que el comprador lo pagó totalmente, según se desprende de las pruebas que fueron portadas a la causa y que ya han sido valoradas, por las razones y fundamentos que han sido invocados al momento de su análisis que se tiene por reproducidos como si a la letra lo fueren, 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 2119 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, pese a que le fue pagado totalmente su precio.-

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 compraventa, **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 del actor de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigentes 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 perdedor y de ahí es que se le condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

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 cause ejecutoria y en las que se traslade o adquiera el dominio de un bien inmueble, ello a efecto de que **cancele** la cuenta catastral a nombre del demandado respecto a dicho inmueble y se hagan los **trámites** conducentes para que **el mismo tenga cuenta catastral a nombre del actor.-**

En vista de lo anterior y de acuerdo a lo previsto por el artículo 2876 fracción I del Código sustantivo de la materia, se hace saber al actor que el registro que se haga de la transmisión de dominio del inmueble materia de

este juicio en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado, es a su costa según lo establecido en el artículo 3° fracción VI de la Ley Orgánica del Poder Judicial

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; 1°, 2°, 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 el contrato base de la acción, 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, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

QUINTO.- Una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente al Director del Instituto Catastral en el Estado, a efecto de que cancele la cuenta catastral a nombre del demandado respecto a dicho inmueble y se hagan los trámites conducentes para que el mismo tenga cuenta catastral a nombre del actor.-

SEXTO.- Se hace saber al actor que el registro que se haga de la transmisión de dominio del inmueble materia de este juicio en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado, es a su costa.-

SÉPTIMO.- Con fundamento en 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 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.-

OCTAVO.- 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 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 treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve. Conste.-

L' ECGH/Ilse*