



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, a **nueve de febrero de dos mil veintidós.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **0448/2018** que en la vía de **Juicio Único Civil** promueve ***** en contra de *****y*****
****, 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 y resultando que el demandado tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de este juzgado. 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 por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- La parte actora *****
demanda por su propio derecho a
***** y
***** por el pago y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A) Le demando el otorgamiento y firma ante fedatario público de la compraventa que celebramos el pasado 29 de junio del año 2017 respecto del lote de terreno marcado con el número ***** , de la manzana ***** , del Fraccionamiento de ***** , de esta Ciudad, con una superficie de Mil Setecientos Diez metros treinta y un decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL ORIENTE, en sesenta y un metros cuarenta y siete centímetros, con lotes ***** , manzana *****; AL SUR en cincuenta y seis metros ***** centímetros, con lotes ***** , manzana ***** , y AL NORPONIENTE, setenta y cinco metros diez centímetros, con calle ***** Cabe hacer mención que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número ** del libro **** , de la sección primera del municipio de Aguascalientes; B) De igual forma les 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; C) Finalmente, para que se condene al demandado a pagar al suscrito, los gastos y costas que originen el presente Juicio, toda vez que los hechos que aquí se le imputan han dado motivo al ejercicio de la presente acción. lo anterior con base en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles.". Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

En fecha *dieciocho de octubre de dos mil dieciocho,* la demandada ***** se apersonó en el recinto oficial de este juzgado, y habiéndose identificado plenamente con su credencial de elector con fotografía, con clave ***** , manifestó que era su voluntad ser emplazada dentro de la presente causa y ante esto la notificadora adscrita al juzgado procedió a practicar la

diligencia ordenada por auto de fecha *cuatro de abril de dos mil dieciocho*, y para tal efecto la notifica del auto mencionado, la emplaza, corre traslado, la previene y apercibe, entregándole copias de la demanda y cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordena el emplazamiento, se le hace saber que cuenta con el término de nueve DÍAZ para dar contestación a la misma, manifestando que la demandada que se da por notificada y apercibida firmando para constancia, como así se desprende de la razón que corre agregada a fojas veinticinco de esta causa; diligencia de la cual se desprende que la demandada ***** fue emplazada en términos de ley y aun así no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

El demandado ***** no compareció en la causa y ante esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió para llamarlo a juicio, 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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).*-

La finalidad primordial del emplazamiento consiste en que el demandado adquiera pleno conocimiento de que se ha promovido un proceso judicial en su contra, el juzgado ante el cual se le ha demandado, el juez que conoce de la causa y el contenido de la demanda, para el efecto de que esté en aptitud de producir su defensa de la mejor manera y no se dicte un fallo en su contra por la falta de conocimiento de la demanda, razón por la cual el legislador en el Título segundo Capítulo quinto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dentro de las normas que comprende, establece un orden descendente que debe observarse para llevar a cabo el emplazamiento y que va desde el que ofrece mayores posibilidades reales de que el demandado tenga conocimiento de la demanda hasta aquél en que es poco probable de que se dé cuenta de ello, siendo los siguientes: a).- Que el emplazamiento se efectúe en el domicilio del demandado y se realice de manera personal y directa con él; b).- Que se lleve a cabo en el domicilio del demandado con persona que viva o labore en dicho domicilio, cuando no se encuentre al demandado. Ahora bien, en el caso de que se

manifieste al juez que se desconoce el domicilio del demandado, la autoridad debe ordenar una investigación sobre el lugar donde vive y si de esto no se obtiene información, surge otro supuesto; c).- Que es el emplazamiento por edictos, lo que debe realizarse bajo las condiciones más adecuadas para lograr su finalidad, lo que exige que la publicación se haga en un periódico que se edite y difunda en el lugar donde exista mayor posibilidad de que pueda encontrarse el demandado para que tenga conocimiento del llamamiento a juicio, luego entonces el emplazamiento de esta manera ha de efectuarse en el lugar en que ha vivido a últimas fechas aunque no se conozca con precisión.

En el caso que nos ocupa, se tiene que la parte actora dentro del procedimiento señaló diferentes domicilios como del demandado ***** sin que en ninguno de esos domicilios se lograra emplazar a dicho demandado como así se desprende de las razones que corren agregadas a fojas veintidós, treinta, treinta y tres y sesenta y seis de este asunto, razón por la cual la parte actora solicitó se recabara información de las autoridades para conocer el domicilio actual del demandado señalado, lo que se acordó de conformidad por auto de fecha cuatro de febrero de dos mil veinte y sin que se obtuviera informe sobre su paradero, según se desprende de los informes rendidos por la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Electores, Veolia, Comisario General de Policía Ministerial del Estado, Instituto Catastral y Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, los cuales obran a fojas cuarenta y cinco, cuarenta y siete, cuarenta y ocho, cincuenta y uno, cincuenta y ocho y cincuenta y nueve, colmándose así la exigencia que se requiere para ordenar el emplazamiento por edictos y que consiste en el desconocimiento general del domicilio del demandado, de acuerdo a lo que dispone el artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que se ordenó emplazar al demandado ***** por medio de edictos, y lo que se llevó a cabo según se desprende de las constancias que obran de la foja sesenta y nueve a la setenta y ocho de esta causa, edictos con los que se cumple la finalidad del emplazamiento y no obstante el 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 su acción y el reo los de sus excepciones.”, en observancia a esto la parte actora expone en demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos en términos de la norma legal supra citada, ofreció y se

le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de los demandados ***** Y ***** , a quienes en audiencia de fecha veinte de septiembre de dos mil veintiuno se les declaró confesos de aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto, que en fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho celebraron ambos con la articulante ***** , un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado calle ***** número ***** interior "" del ***** , de esta ciudad de Aguascalientes, con superficie de sesenta metros con diez decímetros cuadrados y que el precio estipulado en dicho contrato les fue pagado a su entera satisfacción y además que desde la celebración del contrato entregaron a la articulante la posesión del inmueble objeto del mismo; reconociendo de igual forma que han sido requeridos en infinidad de ocasiones para que le escrituren el inmueble a la articulante y se han negado a hacerlo; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al **contrato de compra-venta** celebrado entre las partes en fecha *veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho*, mismo que corre agregado a fojas cuatro y cinco de esta causa y respecto a la cual el actor en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA*** a cargo del demandado

****, a quienes en audiencia de fecha veinte de septiembre del dos mil veintiuno se les tuvo por reconociendo el contenido y firma de la documental antes mencionada, por lo que en razón de esto a la documental indicada al inicio de este apartado se le concede pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha *veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho* las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, los demandados *****
**** en calidad de vendedores y la actora ***** como compradora, respecto del inmueble identificado como lote *****, manzana *****,

departamento ***** guión "*" de la
***** de esta ciudad de
Aguascalientes, con superficie de sesenta punto diez
metros cuadrados, estableciendo como precio de la
operación la cantidad de Dos millones quinientos mil
viejos pesos y la cual se pagaría a la firma del
contrato y a la vez se daría posesión del inmueble a
la compradora; dándose por enterada la compradora que
el inmueble presentaba un adeudo a favor del
*****, que sería cubierto en un plazo de tres
meses y hecho esto se realizarían los trámites de
escrituración, los que correrían a cargo de la
compradora.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo
consistir en el recibo oficial que se acompañó a la
demanda y corre agregado a fojas ocho de esta causa,
que por encuadrar dentro de aquellos documentos a que
se refiere el artículo 281 del Código de
Procedimientos Civiles vigente del Estado, tiene
alcance probatorio pleno de conformidad con lo que
dispone el artículo 341 del señalado ordenamiento
legal; documental con la cual se acredita que el
inmueble identificado como lote *****, de la manzana
***** del Infonavit ***** de esta ciudad de
Aguascalientes, se ubica en calle ***** número
***** "*" y se encuentra empadronado a
nombre de ***** , además que para



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

él dos mil dieciocho se encontraba al corriente en el pago del Predial.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y ***** , prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que en efecto las partes de este juicio celebraron el Contrato basal, bajo los términos y condiciones que se especifican en el documento base de la acción, dado que así lo refieren los testigos quienes estuvieron presentes en el momento de su celebración.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, que hizo consistir en los recibos correspondientes al cobro del servicio de Agua, respecto del inmueble objeto de la acción y vistos a fojas seis y siete de este asunto, a los cuales se les concede pleno valor en observancia a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien provienen de un tercero, en el caso su contenido se encuentra adminiculado en el recibo del Predial que ya se valoró y del cual se desprende que

el inmueble objeto de la acción se encuentra empadronado a nombre de *****,
siendo que las documentales en análisis se expiden a nombre de dicho de mandado y refieren precisamente a inmueble objeto de la acción; medios de prueba con los cuales se acredita que el inmueble a que se refiere la presente causa tiene servicio de suministro de agua a nombre del demandado antes mencionado.

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.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la parte actora, en primer término la humana que surge de haberse acreditado la celebración del contrato basal de compraventa y si los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, la presunción grave de que la actora cumplió cabalmente con su obligación de pago; además la que emana en razón del tiempo transcurrido desde la celebración del contrato y hasta la presentación de la demanda, de donde surge también presunción de que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

los demandados se han negado a otorgar el contrato en escritura pública; presuncionales a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, **ha lugar a declarar que la parte actora acredita los elementos constitutivos de la acción**, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales que a continuación se transcriben:

En efecto, con los elementos de prueba aportados, la parte actora ha justificado que le asiste derecho para ejercitar la acción proforma a que se refiere el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado, en contra de ***** y ***** , toda vez que dicho precepto legal establece lo siguiente: **"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"**; disposición 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, que: **A)** En fecha *veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho* las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, los demandados ***** y ***** en calidad de vendedores y la actora ***** como compradora, respecto del inmueble identificado como lote *****, manzana *****, ubicado en calle ***** número ***** guión "*" de la Unidad habitacional ***** de esta ciudad de Aguascalientes, con superficie de sesenta punto diez metros cuadrados. y **B).**- Que el precio estipulado fue la cantidad de Dos millones quinientos mil viejos pesos, la que se cubrió a la parte vendedora a la firma del contrato, quien a la vez entregó la posesión del inmueble a la compradora.

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 los demandados ***** Y ***** a otorgar en escritura pública el contrato de compraventa que celebraron con la parte actora *veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho* respecto del inmueble que se describe en el inciso A) del apartado anterior, **lo que deberán 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.

Se condena a los demandados ***** Y ***** al pago de gastos y

costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio y a favor de la 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 a los demandados, quienes estaban obligados 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 los demandados resultan perdidosos y de ahí el que se les condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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, y que los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

SEGUNDO.- Se condena a los demandados ***** y ***** a otorgar en escritura pública a favor de ***** el contrato de compraventa que celebraron el veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, respecto del inmueble descrito en el ultimo considerando de esta resolución.

TERCERO.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase a la demandada 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.

CUARTO.- Remítase copia certificada de la presente resolución al Instituto Catastral en el Estado, una vez que esta resolución cause ejecutoria.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada MARINA CERDA DÍAZ a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.

SEXTO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO.- 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 Secretaria de Acuerdos licenciada **KARIME FRAUSTO RASGADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **diez de febrero de dos mil veintidós**. Conste.

L'APM/Megc*

La Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO, en su carácter de Secretaria de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0448/2018 dictada en nueve de febrero de dos mil veintidós por el JUEZ SEGUNDO CIVIL, conste de NUEVE fojas útiles por ambos lados. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: El nombre de las partes, el nombre de los terceros, los datos de identificación del inmueble objeto del juicio, los datos de instrumentos notariales, así como el nombre de los notarios, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.