

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA.- Conste.-

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

VISTOS, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **1734/2018** que en la vía de juicio **ÚNICO CIVIL** promueve ***** en contra de *****
***** ***** , la que se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

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, siendo que la parte demandada tiene su domicilio en este Municipio de Aguascalientes.

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.

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

“a).- Para que por sentencia firme se condene al demandado al otorgamiento de Escritura Pública en la que se consigna la compra-venta de fecha 27 de Julio del 2015, celebrada entre la suscrita ***** , en mi carácter de compradora y el demandado C. ***** , en su carácter de vendedor, respecto una fracción de terreno ubicado en ***** perteneciente al Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes; con una superficie de **MIL METROS CUADRADOS**, y/o su equivalente en derechos de propiedad el **1.1273%** del siguiente bien inmueble: predio rustico identificado con el Número * de la autorización de subdivisión por parte de la Dirección de Control Urbano de la SEDUM, bajo el folio número ***** , de fecha cinco de Julio del 2010, con una superficie **88,703.00 METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE.-** Mide 92.18 Metros y con *****; **AL SUR.-** Mide 379.12 Metros y linda con *****; **AL ORIENTE.-** En 318.89 Metros y linda con el señor *****; **AL PONIENTE.-** En 149.49 Metros y linda con el señor

*****; **AL NORESTE.-** En 45.84 Metros, 20.19 Metros, 81.00 Metros, 86.31 Metros, 90.98 Metros, 166.29 Metros, y linda el señor ***** y predio *. El predio anterior, corresponde al resto de la extensión superficie de **09-87-03 has (NUEVE HECTÁREAS, OCHENTA Y SIETE AREAS TRES CENTIÁREAS)**, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE.-** Mide 40.25 Metros, continua al Noreste y mide 307.89 Metros y linda con propiedad del señor *****; **AL NORTE.-** Mide 92.18 Metros y linda con propiedad de *****; **AL SUR.-** Mide 379.12 Metros y linda con propiedad *****; **AL ORIENTE.-** Mide 318.89 Metros y linda con propiedad del señor *****; **AL PONIENTE.-** Mide 149.49 y linda con propiedad de *****. Cuenta catastral ***** , según consta en la Escritura Pública Número ***** , Volumen **** de fecha 10 de febrero del 2001, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público * de los del Estado, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número *** del libro ***** Sección Primera del Municipio de Aguascalientes.

b).- Para que se condene al demandado C. ***** , a hacerme entrega del bien inmueble señalado anteriormente, libre de todo gravamen.

c).- Para que se condene al demandado C. ***** , al pago de gastos y costas que se ocasionen con motivo del presente juicio que por su culpa me veo precisado a promover.”

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, no obstante que fue debidamente emplazado, según consta a fojas de la ochenta a la ochenta y siete.

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 el presente asunto, las partes no ofrecieron pruebas dentro del periodo correspondiente; sin embargo, junto con la demanda inicial, la parte actora acompañó diversos documentos, los que la suscrita juez está en condiciones de valorar, pues es evidente la intención de que sean tomados en cuenta como pruebas, sin que sea menester que se insista sobre ello en el periodo probatorio.

Sirve de apoyo a lo anterior, la ejecutoria de amparo pronunciada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito, correspondiente a la Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV, Septiembre de 1996, Tesis II.1o.C.T.24 K, Página 638, cuya voz es: **“DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION.** *El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración”.*

Así, se procede a valorar los documentos de referencia, en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un contrato de compraventa que obra de la foja siete a la diez de esta causa, a la que se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se trata de un documento privado proveniente de las partes, mismo que no fue objetado, amén de que al no haber dado contestación a la demanda, se

tiene al demandado por reconociendo los hechos que se le imputan, según lo dispuesto por el diverso numeral 228 del precitado ordenamiento legal, entre ellos, la celebración del accionario.

Medio de convicción con el cual se acredita que en fecha veintisiete de julio de dos mil quince, ***** , vendió a ***** una fracción del predio conocido como ***** de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie de mil metros cuadrados, equivalente al uno punto mil doscientos setenta y tres por ciento de la superficie total del predio descrito en el contrato; que se pactó su precio en la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, la cual fue pagada por la vendedora con anterioridad a la firma del contrato; que la posesión fue entregada con anterioridad a la firma del contrato libre de todo gravamen y limitación de dominio. Estipulándose en la cláusula cuarta que el vendedor manifestaba que si la subdivisión del predio a escriturar no fuera autorizada por las autoridades competentes, se obligaba a escriturar en copropiedad con su debido porcentaje a la compradora.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copias certificadas de la escritura pública número ***** volumen ***** del protocolo a cargo del notario público número *** de los del Estado, licenciado ***** , misma que obra a fojas de la once a la quince de los autos y que goza de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por haber sido expedidas por un servidor público en el ejercicio de sus funciones.

Documento con el que se prueba la donación que se hizo a favor del demandado respecto del predio rústico denominado ***** , con una superficie de nueve hectáreas, ochenta y siete áreas, tres centiáreas con las medidas y colindancias detalladas en el documento de referencia, y en que consta un segundo aviso preventivo de compraventa de fecha dieciocho de octubre de dos mil diez, respecto

del predio dos por la superficie de diez mil metros cuadrados a favor de ***** , así como un aviso de que dicha superficie pasó a la propiedad de la persona de referencia en fecha ocho de junio de dos mil once.

DOCUMENTAL, consistente en las copias simples de la escritura pública número ***** del tomo ***** , del protocolo a cargo de la notario público número ***** de los del Estado, licenciada ***** , misma que obra a fojas de la dieciséis a la veinte de los autos y que goza de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, pues si bien es cierto que se trata de una copia fotostática, su contenido se encuentra robustecido con el segundo aviso preventivo y la inscripción de traslado de dominio a que se hizo referencia al valorar la probanza que antecede.

Medio de convicción con que se prueba el contrato de compraventa celebrado entre ***** como vendedor y ***** , como compradora, respecto de una fracción del predio denominado ***** , identificada como el predio número *** de la autorización de subdivisión que se menciona en el documento, con una superficie de diez mil metros cuadrados.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad en el Estado, mismo que obra a fojas veintiuno y veintidós de los autos y que goza de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por haber sido expedido por un servidor público en el ejercicio de sus funciones.

Medio de convicción con el que se acredita que el predio rústico ***** , con las medidas y colindancias que en el mismo se detallan, se encuentra a nombre de ***** , con un porcentaje

de propiedad de cien por ciento, apareciendo en el apartado de observaciones que reporta una venta del predio dos por diez mil metros.

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 veintisiete de julio de dos mil quince, 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 de una fracción de terreno, con una superficie de mil metros cuadrados de la superficie restante del predio conocido como *****.

B).- Que la actora ***** al celebrar el contrato se obligó a pagar como precio la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS; y

C).- Que a la celebración del contrato la compradora cubrió 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 mérito 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 el mismo celebró el veintisiete de julio de dos mil quince, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado, respecto del predio señalado con anterioridad, 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, esta juzgadora 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.

No soslaya la suscrita juez que en la cláusula cuarta del accionario, la parte vendedora manifestó que si no se autorizaba la subdivisión del predio a escriturar, se obligaba a escriturar en copropiedad. Situación que resulta ajena al presente juicio, y en todo caso, **si finalmente no resulta posible jurídicamente la subdivisión -**

que de manera alguna corresponderá la suscrita realizar, ni aún en rebeldía - la parte actora podrá actuar en términos de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 1820 del Código Civil en el Estado, si a su interés conviene.

No ha lugar a hacer pronunciamiento alguno respecto a la entrega del bien inmueble que se reclama en la prestación b) del escrito inicial de demanda, toda vez que en ninguno de los hechos se hace referencia al por qué de tal petición, no obstante que en el accionario se indica que se entregó la posesión del inmueble. Lo anterior en atención al principio de congruencia consagrado en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

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 perdidosa la demandada, 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 la actora
***** probó su acción.

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

TERCERO.- Se condena al demandado ***** a otorgar en escritura pública a favor de la actora ***** , el contrato de compraventa que celebraron respecto de la fracción de terreno a que se refiere el contrato fundatorio de la acción.

CUARTO.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase al demandado para que dentro del término de cinco días de cumplimiento con el resolutive anterior, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, esta juzgadora 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 a la demandada ***** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio; cuantía que será regulada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma la C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de

Acuerdos **LICENCIADA KARIME FRAUSTO RASGADO** que autoriza.
Doy fe.

La LICENCIADA KARIME FRAUSTO RASGADO hace constar que la sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha diez de marzo de dos mil veintidós. Conste.

L'LGLH*

El(La) Licenciado(a) KARIME FRAUSTO RASGADO, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1734/2018 dictada en nueve de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de ONCE fojas útiles. 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 de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.