

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de septiembre 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. 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 a 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 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues disponen que es Juez competente el del lugar que el deudor hubiere designado para ser requerido de pago y el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación principal, que tanto en este caso como en aquél, surte el fuero no solo para la

ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad, por lo que si en el caso a estudio se ejercita la acción de nulidad de contrato de compraventa celebrado en esta Entidad Federativa y el inmueble objeto del mismo también se ubica dentro de la misma y en la cual se llevo a cabo su cumplimiento, por tanto, se está en el supuesto de las normas adjetivas señaladas y de esto deriva la competencia de esta Autoridad. 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 de nulidad de contrato de compraventa sobre un inmueble, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deban seguirse en la vía propuesta por el accionante y regulada por los artículos del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

IV.- EL actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“Respecto de mi señor ****: 1).- La nulidad del contrato de compraventa que consta en el instrumento publico número **** del volumen *** de fecha **** del protocolo del licenciado ****, Notario Público número **** de los del Estado en donde consta el contrato*

de compraventa y Cesión de derechos de Agua que celebros mi señor padre *****, representado por su Apoderado ***** como parte vendedora y por otra parte la señora *****, como parte compradora respecto de la parcela ***** la cual se describe a continuación: Parcela ***** (****) del ejido de *****, ubicado en el Municipio de ***** , Aguascalientes, con una superficie de: *****, con las siguientes medidas y colindancias; **AL NORTE:** en ciento noventa y seis metros setenta y tres centímetros con parcela *****; **AL SUR:** en ciento treinta metros sesenta y un centímetros con parcela *****; **AL ESTE:** en noventa y ocho metros once centímetros con parcela *****; sesenta y seis metros cuarenta y siete centímetros con parcela *****; **AL OESTE,** en ciento ochenta metros ochenta y cinco centímetros con carretera estatal de ***** a *****. Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número ***** del libro ***** de la sección ***** del municipio de ***** , Aguascalientes, con número de folio *****; **1.1).-** Como consecuencia de la nulidad se ordene cancelar la **escritura número ***** del volumen ******* de fecha *****, del protocolo del licenciado ***** titular de la notaria pública número *** de los del estado; **1.2).-** Como consecuencia de la nulidad se ordene la cancelación el asiento de la inscripción de la escritura ante Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el número *** del libro *****, de la sección ***** del Municipio de ***** , Aguascalientes; **2).-** La nulidad del contrato de compraventa que consta en el instrumento notarial número *** del volumen *****, de fecha *****, del protocolo del licenciado *****, notario público número *** de los del Estado en la que se consigna el contrato de compraventa celebrado por mi señor padre ***** por conducto de su apoderado ***** como parte vendedora; y por la otra parte, ***** como parte compradora de la parcela ***** la cual se describe a continuación: Parcela ***** (****) del ejido de ***** , ubicado en el municipio de ***** , Aguascalientes, con una superficie de: *****, con las siguientes

medidas y colindancias: **AL NORTE:** En noventa y nueve metros sesenta y ocho centímetros con parcela número ****. **AL SUR:** En ochenta y dos metros treinta centímetros con ****. **AL ESTE:** En ciento setenta y cinco metros catorce centímetros con parcela *****. **AL OESTE:** En ciento setenta y siete metros noventa y nueve centímetros en *****. Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número *** del libro **** de la sección *** del municipio de ***** , Aguascalientes, con número de folio real *****; **2.1).-** Como consecuencia de la nulidad se ordene cancelar la escritura **** del **volumen** **** de fecha ****, del protocolo del Licenciado ****, Notario Público número **** de los del Estado; **2.2).-** Como consecuencia de la nulidad se ordene la cancelación del asiento de la inscripción de la escritura antes referida en el punto anterior ante el Registro Público de la propiedad del Estado bajo el número *** del libro **** de la sección **** del municipio de ***** Aguascalientes; **3).-** La nulidad del contrato de compraventa que consta en el Instrumento número **** del volumen **** de fecha ****, ante la fe del licenciado ***** Notario Público número **** de los del Estado de Aguascalientes, contrato de COMPRAVENTA que celebran por una parte mi señor padre ***** , representado en este acto por su Apoderado el señor ****, como parte vendedora; por otra parte el C. ***** como compradora respecto de la parcela número **** la cual se describe a continuación: Parcela **** (****) del ejido de ***** , ubicado en el municipio de ***** , Aguascalientes, con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** en ciento diecinueve metros setenta y tres centímetros con parcela ochocientos cuarenta y cuatro; cincuenta y cuatro metros setenta y siete centímetros con parcela ***; ciento sesenta y nueve metros ochenta y cuatro centímetros con parcela *****. **AL SUR:** en doscientos treinta y cinco metros noventa y tres centímetros con parcela ***. **AL ESTE,** en doscientos un

metros noventa y nueve centímetros con ***. **AL OESTE**, en doscientos treinta y siete metros trece centímetros con carretera estatal de ***** a ***.

Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número *** del libro *** de la sección primera del municipio de ***** , Aguascalientes, con número de folio ****;

3.1).- Como consecuencia de la nulidad se ordena la cancelación de la

escritura número *** del **volumen** **** de fecha ****, del protocolo del licenciado ***** Notario Público número *** de los del Estado; **3.2).**- Como

consecuencia de la nulidad se ordena la cancelación del asiento de inscripción de la escritura referida en el punto anterior ante el Registro Público de la Propiedad del Estado, bajo el número *** del libro **** de la Sección Primera del Municipio de ***** , Aguascalientes. Respecto de los señores ***** , reclamo lo siguiente: **4).**- La nulidad del contrato de

Enajenación celebrado con fecha ****, por mi señor padre *****, a través de su apoderado *****, en relación con la parcela *****(***) , que se

consigna en la escritura número **** del volumen *** del protocolo del licenciado ***** , notario público número **, de los del Estado, con las medidas y colindancias que se describe en el punto “**1**” de las prestaciones que se dan por reproducidas como si se insertaran a la letra por innecesarias repeticiones; **4.1).**- Como consecuencia de la nulidad se

ordene la cancelación del contrato de enajenación consignado en la escritura **número** **** del **volumen** *** de fecha **** del protocolo del licenciado ***** y por vía de consecuencia se ordene la cancelación del

asiento registral ante el registro público de la propiedad del Estado bajo el número *** de libro **** de la Sección Primera del Municipio de ***** Aguascalientes; **5).**- La nulidad del contrato de enajenación celebrado el

día ****, por mi señor padre ***** por conducto de su apoderado *****, como vendedores y por otra parte ***** como parte compradora respecto de la parcela ***** , del Ejido de ***** , con la superficie, medidas y linderos que

se describen en el punto "2" de las prestaciones que se dan por reproducidas como si se insertaran a la letra por repeticiones innecesarias, Enajenación que se encuentra consignada en el instrumento número *** del volumen *** del protocolo del licenciado ****, notario público número *** de los del Estado. **5.1).**- Como consecuencia de la nulidad se ordene la cancelación del contrato de enajenación consignado en la escritura número **** del volumen *** de fecha **** del protocolo del licenciado ***** y por vía de consecuencia se ordene la cancelación del asiento registral ante el registro público de la propiedad del Estado bajo el número *** del libro **** de la Sección Primera del Municipio de ***** Aguascalientes; **6).**- La nulidad del contrato de Enajenación celebrado el día ***** por mi señor padre *** por conducto de su apoderado **** como parte vendedora; y por otra parte *** como parte compradora, respecto de la parcela ****, del Ejido de ***** con la superficie medidas y colindancias que se describen en el punto "3" del capítulo de prestaciones y que se dan por reproducidas como si se insertaran a la letra por innecesarias repeticiones, acto jurídico que se consigna en la escritura número *** del volumen **** del protocolo del Licenciado ***** notario público número *** de los del Estado de Aguascalientes; **6.1).**- Como consecuencia de la nulidad se ordene la cancelación del contrato de enajenación consignado en la escritura número *** del volumen **** de fecha **** del protocolo del Licenciado ***** y por vía de consecuencia se ordene la cancelación del asiento registral ante el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el número **** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de ***** Aguascalientes.". Acción prevista en el artículo 84 de la Ley Agraria, 2226, 2227 y 2228 del Código Civil Federal de aplicación supletoria a la Ley anterior, normas que son idénticas a los artículos 2097, 2098 y 2099 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado *****se allanó a la demanda mediante escrito presentado el cinco de julio de dos mil dieciocho y ratificado ante esta Autoridad el nueve de enero de dos mil diecinueve, lo cual se acordó de conformidad por auto de fecha once del antes indicado mes y año, según se desprende de las constancias que obran a fojas ciento veintisiete, trescientos veinte y trescientos veintinueve de esta causa.

Los demandados ***** dan contestación a la demanda en escritos por separado, más de su análisis se desprende que lo hacen en los mismos términos, con la variante de que cada uno de ellos se refiere al contrato de compraventa que celebró, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente por cuanto los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y Derecho; **2.-** La Excepción de Pago; **3.-** La legal notificación del derecho del tanto a los familiares del codemandado *****; **4.-** La de preclusión; **5.-** Devolución o pago de las contraprestaciones; **6.-** La de falta de ejercicio del derecho del tanto por parte del actor; **7.-** Falta de perjuicio real en la esfera jurídica del actor; **8.-** Non Mutatis Libello; **9.-** Todas las que deriven de sus escritos de contestación de demanda.

El demandado Notario Público número *** licenciado *****, da contestación a la demanda entablada en su contra y opone controversia parcial por cuanto a prestaciones que se le reclaman y controvierte parcialmente los hechos en que se sustenta, señalando

en esencia que no se le hacen imputaciones a su parte e invoca la Excepción de Falta de Acción y de Derecho.

Da contestación a la demanda instaurada en contra del ***** el Arquitecto *****, y manifiesta que lo hace en su carácter de Director General de dicho instituto, más para acreditarlo exhibe únicamente la copia simple del oficio *****, relativo a su nombramiento como Director del Instituto mencionado, al cual no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y de acuerdo con esto se desestima el escrito de contestación de demanda que obra a fojas ochenta y dos y ochenta y tres de esta causa, toda vez que de acuerdo a lo que establecen los artículos 22 fracciones I y II, 23 y 24 del Código Civil vigente del Estado, las dependencias públicas pueden comparecer a juicio por medio de sus representantes, quienes quedan obligados a acreditar su representación de acuerdo con lo que establece el artículo 90 numeral 2 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que en el caso él Arquitecto ***** justifique el carácter con que se ostenta.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante de que fue emplazado en términos de ley, según se desprende de la razón asentada por el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento y vista a fojas sesenta y siete de esta causa, de la cual se desprende que la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio

señalado por la parte actora una vez que el notificador se cercióro de corresponder a aquel en donde labora el demandado y a quien procedió a emplazar por conducto de su informante ****, entregándole cédula de notificación en la que se insertó de manera integra el mandamiento de autoridad que ordenó el emplazamiento, se le dejaron copias de la demanda y se le hizo saber que no se le corría traslado con los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas, que los mismos quedaban a su disposición en la secretaria del Juzgado para que se impusiera de su contenido, además se le informó por el mismo conducto que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, cumpliendo así con lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109 y 110 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante a esto no dio contestación a la demanda.

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas, por lo que en observancia a tal precepto la parte actora y demandada que dieron contestación a la demanda, exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundadores de la acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** que acompaño a su demanda, relativas a tres copias certificadas de

atestados del Registro Civil, tres copias certificadas de testimonios notariales inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como tres copias certificadas de títulos de propiedad que se encuentran inscritos en la dependencia antes señalada, los cuales obran de la foja once a la cincuenta y seis de esta causa, que por haberlos expedido servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y en papel especial para su emisión, que además contienen sellos de las dependencias correspondientes y firma de la persona que los emite, tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, documentales con las cuales se acredita lo siguiente:

A) Con los atestados del registro civil que corren agregados de la foja once a la catorce de esta causa, correspondientes a un acta de matrimonio y dos actas de nacimiento, queda plenamente probado que en fecha ****, nació ***** en el municipio de ***** del Estado de Aguascalientes; además que por ante el Oficial del Registro Civil del municipio y estado antes señalados, el veintiséis de abril de mil novecientos cincuenta y siete, contrajeron matrimonio civil bajo el régimen de sociedad conyugal, ***** y ****, quienes registraron como su hijo a ***** con fecha de nacimiento el ****, consecuentemente, ***** acredita ser hijo de *****.

B) Con las copias certificadas que obran de la foja cuarenta y tres a la cincuenta y seis de esta

causa, queda plenamente demostrado, que en fechas veinticuatro de noviembre de dos mil once y dos de febrero de dos mil doce, el titular del ejecutivo federal expidió a favor de ***** tres títulos de propiedad sobre diferentes bienes inmuebles y que son los que a continuación se describen:

1.- El título de propiedad ****, respecto de la parcela ***, ubicado en el Ejido de ***** del municipio del mismo nombre del Estado de Aguascalientes, con una superficie de cinco hectáreas, cincuenta y cinco áreas y diez punto cincuenta y nueve centiáreas, de las siguientes medias y colindancias: AL NORTE, en ciento diecinueve metros y setenta y tres centímetros con parcela **, cincuenta y cuatro metros y setenta y siete centímetros con parcela ***; en ciento sesenta y nueve metros y ochenta y cuatro centímetros con parcela **, en línea quebrada; AL ESTE, en doscientos un metros y noventa y nueve centímetros con ***; AL SUR, en doscientos treinta y cinco metros y noventa y tres centímetros con parcela ****; y AL OESTE, en doscientos treinta y siete metros y trece centímetros con carretera estatal ***** a ****.

2.- Título de propiedad ****, sobre la parcela *****, ubicada en el Ejido de ***** del municipio del mismo nombre, del Estado de Aguascalientes, con una superficie de dos hectáreas, ochenta y seis áreas y sesenta y seis punto treinta y siete centiáreas, de las siguientes medias y colindancias: AL NORTE, en ciento noventa y seis metros

y sesenta y tres centímetros con parcela ***; AL ESTE, en noventa y ocho meros y once centímetros con parcela ***, setenta y seis metros y cuarenta y siete centímetros con parcela ***; AL SUR, en ciento treinta metros y sesenta y un centímetros con parcela ***; y AL OESTE, en ciento ochenta metros y ochenta y cinco centímetros con carretera estatal ***** a ***.

3.- Título de propiedad ***, sobre la parcela *****, ubicada en el Ejido de ***** del municipio del mismo nombre, del Estado de Aguascalientes, con una superficie de un hectárea, cincuenta y cuatro áreas y una punto cuarenta y cinco centiáreas, de las siguientes medias y colindancias: AL NORTE, en noventa y nueve metros y sesenta y ocho centímetros con parcela ***; AL ESTE, en ciento setenta y cinco meros y catorce centímetros con parcela ***; AL SUR, en ochenta y dos metros y treinta centímetros con ***; y AL OESTE, en ciento setenta y siete metros y noventa y nueve centímetros en ***.

C) Con las copias fotostáticas certificadas, relativas a testimonios notariales de escrituras públicas que se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, queda plenamente probado que ***** en fechas veinte de enero y veintisiete de marzo de dos mil doce, celebro contratos de compraventa respecto de los inmuebles que se describen en el inciso anterior y lo cual se hizo en los siguientes términos:

1.- Que mediante escritura pública número ****, volumen ****, de fecha veinte de enero de dos mil

doce de la Notaria Pública número **** de las del Estado y vista de la foja veinticinco a la treinta y cuatro, se consignó el contrato de compraventa celebrado por *****a través de su apoderado ***** como parte vendedora y de la otra parte *****, en calidad de comprador, respecto de la parcela *****, que ampara el título de propiedad ****, con una superficie de cinco hectáreas, cincuenta y cinco áreas y diez punto cincuenta y nueve centiáreas, de las medidas y colindancias que se describen en el numeral uno del inciso que antecede.

2.- Por escritura pública número ****, volumen **, de fecha veintisiete de marzo de dos mil doce, de la Notaria Pública número *** de las del Estado y agregada a esta causa de la foja treinta y cinco a la cuarenta y dos, se consignó el contrato de compraventa celebrado por ***** a través de su apoderado ***** como parte vendedora y de la otra parte ***** en calidad de comprador, respecto de la parcela *****, que ampara el título de propiedad ****, con una superficie de un hectárea, cincuenta y cuatro áreas y una punto cuarenta y cinco centiáreas, de las medidas y colindancias que se describen en el numeral tres del inciso que antecede.

3.- Que mediante escritura pública número ****, volumen **, de fecha veintisiete de marzo de dos mil doce, de la Notaria Pública número **** de las del Estado y agregada a esta causa de la foja quince a la veinticuatro, se consignó el contrato de compraventa celebrado por ***** a través de su apoderado *****

como parte vendedora y de la otra parte ***** en calidad de compradora, respecto de la parcela *****, que ampara el título de propiedad ****, con una superficie de dos hectáreas, ochenta y seis áreas y sesenta y seis punto treinta y siete centiáreas, de las medidas y colindancias que se describen en el numeral dos del inciso que antecede.

Las pruebas de los demandados, Notario Público número **** Licenciado *****, *****, ***** y *****, se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa a la copia certificada que el primero de los demandados antes indicados acompañó a su contestación de demanda y vista a fojas noventa y cinco de este asunto, la cual tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medio de prueba con el cual se acredita que en fecha veintitrés de agosto de dos mil diez el Ejecutivo del Estado le otorgó Fiat de Notario Público al Licenciado *****, por lo cual acredita que desde la fecha indicada ejerce como Notario Público número **** de los del Estado.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se refieren a las cartas expedidas por el demandado ***** las cuales corren agregadas a fojas noventa y cinco, ciento uno y ciento siete, las cuales fueron objetadas por la parte actora en cuanto al valor y alcance probatorio que pretende la parte oferente de las mismas, objeción que se resuelve previo a su valoración.

Analizada la objeción, esta Autoridad

encuentra que la misma resulta fundada, pues la parte oferente pretende acreditar con las mismas que previo a los contratos de compraventa de los cuales se demanda su nulidad, se cumplió con lo que establece el artículo 84 de la Ley Agraria vigente, norma de la cual se desprende que los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozaran del derecho del tanto respecto a la primera enajenación de la parcela sobre la que se hubiere adoptado el dominio pleno y lo cual podrán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducara tal derecho; agrega también la citada norma, que la notificación hecha al Comisariado con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirán los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto, para ello deberá publicar en los lugares más visibles del Ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.

Para una mejor comprensión de lo que es el derecho del tanto y a que se refiere la norma señalada en el párrafo que antecede, **se considera lo establecido por la SEGUNDA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, en la ejecutoria que genera la Jurisprudencia por Contradicción, consultable bajo el rubro DERECHO DEL TANTO EN MATERIA AGRARIA. SU VIOLACIÓN POR FALTA DE NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS, PRODUCE LA NULIDAD RELATIVA DE LA VENTA DE DERECHOS**

PARCELARIOS., en donde señala que el derecho del tanto se define como aquel que la ley confiere a una persona, para ser preferida en adquisición de una cosa o derecho, en el mismo precio y condiciones que su propietario a concertado con un tercero extraño para su venta, además agrega que, la exigencia de la notificación del derecho del tanto, lleva implícito un juicio de razón en la que el legislador pretendió que los derechos parcelarios no salieran del propio núcleo familiar del ejidatario, sin que antes los propios miembros de su familia estuvieran en condiciones de hacer valer su preferencia en la enajenación.

Considerando lo anterior y tomando en cuenta que de las documentales objetadas no se desprende que el demandado ***** le señalara al Comisariado cual era el precio de venta de cada una de las parcelas, como tampoco las condiciones de pago, conlleva a sostener que el Comisariado no estaba en posibilidad de notificar a las personas a que se refiere el artículo 84 de la Ley Agraria y que gozan del derecho del tanto, del precio y condiciones de pago para que dichas personas pudiera hacer valer su derecho de preferencia, lo que basta y es suficiente para considerar fundada la objeción únicamente por cuanto a que pretende probar con las mismas la parte oferente y en merito de esto se valora en la medida siguiente:

Establecido lo anterior, a las documentales privadas que nos ocupan se les concede pleno valor por cuanto a su contenido, de conformidad con lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos

Civiles vigente del Estado, por encontrarse administradas en el antecedente segundo de las escrituras públicas en las que se consignan las compraventas de las cuales se demanda su nulidad y ya valoradas, en donde se hace referencia al destinatario; más prueban en contra de los oferentes de acuerdo a lo que establece el artículo 345 del señalado ordenamiento legal, al establecer que los documentos presentados por un litigante prueban en su contra, al desprenderse de las mismas que ***** comunica al Comisariado Ejidal del Ejido de ***** su intención de enajenar la parcela que en cada una de las cartas indica, señalando la superficie de la misma, así como sus medidas y colindancias, más se sostiene que prueba en contra de la parte oferente, porque de su texto no se desprende que hiciera saber a los sujetos titulares del derecho del tanto y que precisa el artículo 84 de la Ley Agraria, a quien pretende vender, el precio y condiciones de pago, para aquellos estuviera en posibilidad de hacer valer su derecho de preferencia.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, correspondientes a las cartas expedidas por el demandado ***** y dirigidas a GOBIERNO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES y PRESIDENCIA MUNICIPAL DE ***** , mismas que obra a fojas noventa y siete, noventa y nueve, ciento tres, ciento cinco, ciento nueve y ciento once de esta causa, las cuales también fueron objetadas por la parte actora, por lo que previo a su valoración se resuelve sobre la misma.

Analizados los argumentos en que se sustenta

la objeción, se desestima la misma por considerar que la parte actora no está legitimada para invocarla, dado que no le causa a su parte perjuicio alguno que a las autoridades gubernamentales no se les notificara en términos de ley la venta de las parcelas *****, ***** y *****, del Ejido de ***** del municipio del mismo nombre del Estado de Aguascalientes, pues en todo caso serán dichas autoridades quienes podrán hacer valer su derecho para reclamar la deficiente notificación; dado lo anterior, a las documentales en comento se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con igual argumento que se vierte al valorar las documentales que anteceden; medios de prueba con las cuales se acredita que ***** hizo saber a las entidades gubernamentales indicadas su intención de enajenar las parcelas *****, ***** y *****, del Ejido de ***** del municipio del mismo nombre del Estado de Aguascalientes, precisándoles la ubicación, superficie, medidas y colindancias de cada una de las parcelas.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** que se hicieron consistir en los oficios expedidos por el Comisariado Ejidal del Ejido de *****, del municipio del mismo nombre del Estado de Aguascalientes, las cuales corren agregadas a fojas noventa y seis, ciento dos y ciento ocho de esta causa, mismos que fueron objetados por la parte actora, lo que se resuelve previo a su valoración.

Analizados los argumentos en los que

sustenta la objeción, se estima fundada la misma, pues en efecto del contenido de los oficios que el Comisariado Ejidal envía a al demandado ***** y señalados en el párrafo que antecede, le informa que hace de su conocimiento el haber notificado de manera personal su intención de enajenar las parcelas *****, ***** y ***** a sus familiares, a las personas que trabajaron la tierra por más de un año, a los ejidatarios, a los vecindados y al núcleo de población ejidal y agrega que una vez transcurrido el plazo de treinta días naturales contados a partir de su notificación, ninguna de las personas mencionadas ejercitó el derecho del tanto; de lo anterior se desprende que en los oficios mencionados no se indican los nombres de los familiares de ***** a quienes se les notificó, tampoco se mencionan los nombres de las personas que trabajaron la tierra por más de un año a las cuales se les hizo saber la venta, mucho menos se describe el medio por el cual se les notificó, y aun en el supuesto de ser cierto que se le notificara la intención de ***** a las personas señaladas, de las documentales aludidas no se desprenden elementos que conlleven a sostener que se hiciera saber a dichas personas el nombre del probable comprador, el precio de la enajenación y las condiciones de pago, lo que es determinante para que pueda hacerse valer el derecho de preferencia que les asiste a las personas que señala el artículo 84 de la Ley Agraria.

Dado lo anterior, a las documentales que nos ocupan se les otorga pleno valor por cuanto a su

contenido y prueba en contra de la parte oferente en observancia a lo que establecen los artículos 281, 341 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, más se afirma que prueban en contra del oferente, porque de los oficios que remite el Comisariado Ejidal del Ejido ***** del municipio del mismo nombre, del Estado de Aguascalientes, a *****, no se desprende a que personas le notificó la intención de éste de enajenar las parcelas que se indican en cada uno de los oficios, no se señala el medio por el cual se les notificó y mucho menos el nombre del probable comprador, el precio en el que se enajenarían las parcelas y condiciones de pago, que por tanto no se cumplió con la notificación a que se refiere el artículo 84 de la Ley Agraria.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** que se hicieron consistir en los oficios expedidos por Gobierno del Estado de Aguascalientes y Presidencia Municipal de *****, vistos a fojas noventa y ocho, cien, ciento cuatro, ciento seis, ciento diez y ciento doce de esta causa, las que al igual que las anteriores fueron objetadas por la parte actora, objeción que se desestima por la misma razón que se vierte al abordar la objeción relativa a los oficios que ***** libró a dichas dependencias, reiterando tan solo que la parte actora no está legitimada para objetarlas en razón de que a su parte no le causa perjuicio alguno y que en todo caso serán dichas dependencias gubernamentales quienes podrán invocar la deficiente notificación, dado que la misma tiene como finalidad que aquellas hagan

vale el derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos como reserva, según lo señalado por el artículo 145 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes que estuvo vigente hasta siete de octubre de dos mil trece de acuerdo al artículo transitorio del Código de Ordenamiento Territorial, desarrollo urbano y vivienda para el Estado de Aguascalientes.

Así las cosas y tomando en cuenta que las documentales que nos ocupan encuadran dentro de aquellos documentos que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, las mismas tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que establece el artículo 341 del señalado ordenamiento legal; documentales con las cuales se acredita que las dependencias gubernamentales señaladas expresaron no tener interés en ejercer el derecho de preferencia sobre las parcelas *****, * **** y *****, del Ejido de *****, del municipio del mismo nombre, del Estado de Aguascalientes, por no encontrarse como reserva de crecimiento urbano.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, que se hicieron consistir en la copia certificada de actuaciones del expediente **** del Juzgado **** de esta Ciudad Capital y copia certificada de la ejecutoria de amparo dictada en el Toca Civil ADC **** del Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito con sede en esta Ciudad Capital, que por corresponder a actuaciones judiciales tienen alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente

del Estado, con las cuales se acredita lo siguiente:

a) Que la causa civil anunciada en primer término, corresponde a un juicio tramitado en la vía Única Civil por ****, en contra de *****, ****, *****, NOTARIO PÚBLICO NUMERO *** DE LOS DEL ESTADO LICENCIADO ***** y ***; promovido también por ***, en contra de *****, *****, *****, NOTARIO PÚBLICO NUMERO *** DE LOS DEL ESTADO LICENCIADO ***** y ****; igualmente promovido por *****, en contra de *****, *****, *****, NOTARIO PÚBLICO NUMERO *** DE LOS DEL ESTADO LICENCIADO ***** y ****, en el cual se demanda la nulidad de contratos de compraventa que constan en instrumentos públicos, respecto de las parcelas *****, ****, ****, *****, *****, ****, ****, **** y habiéndose seguido la causa en sus diferentes etapas, concluyó con sentencia definitiva dictada el once de enero de dos mil dieciséis, determinándose en sus resolutivos improcedente la vía por lo que se refiere a la acción intentada en contra de ***** respecto de la parcela **** e improcedente la acción por lo que se refiere a las demás parcelas.

b) Con la documental relativa a la copia certificada, de la ejecutoria emitida por el PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL TRIGÉSIMO CIRCUITO, con sede en esta Ciudad Capital y por la que se resuelve el Amparo Directo Civil ADC **** de fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete, y que cada uno de los demandados acompañó a su contestación de demanda, queda plenamente acreditado que la justicia de la Unión ampara y protege a *****, respecto de la sentencia dictada el

diecinueve de enero de dos mil diecisiete por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado al resolver el Toca Civil *****, señalando que con la notificación que hizo ***** al Comisariado Ejidal del Ejido de *****, del Municipio del mismo nombre del Estado de Aguascalientes y la comunicación del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia del referido Ejido, por la que informaron que notificaron de manera personal la intención de enajenar la parcela objeto del juicio, es suficiente para afirmar que si se practicó la notificación a que se refiere el artículo 84 de la Ley Agraria, más de acuerdo a los conceptos de violación que se exponen, conlleva a establecer que dicho criterio está sustentado en causas diversas por las cuales se demandaba la nulidad y que por tanto no aplica en el caso en análisis.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integra la presente causa y la cual resulta favorable a la parte actora, dado el alcance probatorio que se 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 también ofertan en común, la cual le es favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haber exhibido la parte demandada las cartas que su codemandado ***** que dirigió al

Comisariado Ejidal de Ejido de ***** del municipio del mismo nombre del Estado de Aguascalientes, por el cual le hizo saber su intención de enajenar la parcela que en cada uno de sus comunicados especifica, precisando la superficie de cada una de ellas, medidas y colindancias, a fin de que se ejerciera el derecho de preferencia, mas del texto de las mencionadas cartas no se desprende que hiciera saber cuál era el precio de cada una de las parcelas, como tampoco las condiciones de pago, de donde surge presunción grave de que estos elementos aun cuando son esenciales para hacer valer el derecho del tanto, no se hicieron del conocimiento de las personas a que se refiere el artículo 84 de la Ley Agraria y que gozan de tal derecho; por otra parte, de los oficios que remite el Comisariado Ejidal señalado y dirigidos a *****, no se desprende a quienes les notificó la intención de éste de enajenar las parcelas *****, ***** y *****, del Ejido de ***** del municipio del mismo nombre del Estado de Aguascalientes, como tampoco el medio por el cual les notificó y tampoco se establece la fecha en que se notificó a cada una de las personas a que se refiere la norma legal supra citada, a fin de estar en posibilidad de verificar que en efecto transcurrió el término que la citada norma establece, de lo cual surge presunción grave de que los familiares de ***** no fueron notificados de la venta de las parcelas indicadas en líneas que anteceden; presuncionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establece

el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se aclara que a la parte actora también le fueron admitidas las CONFESIONALES DE POSICIONES a cargo de *****,*****, *****, ***** y Notario Público número *** Licenciado *****, mientras que a los demandados *****, ***** y ***** también les fue admitida a cada uno de ellos la CONFESIONAL DE POSICIONES a cargo de *****; confesionales que no se desahogaron, por cuanto a los de la parte actora por haberse desistido de dichas pruebas según se desprende de su escrito de fecha ocho de abril del dos mil dieciocho y acuerdo que le recae dictado el nueve del señalado mes y año, y por cuanto a las confesionales admitidas a los demandados, no se desahogaron por causa imputable a su parte al no haber exhibido los pliegos de posiciones correspondientes, según se desprende del acta de audiencia de fecha dieciséis de abril del año en curso.

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que el actor acredita los elementos constitutivos de su acción y los demandados no justifican sus excepciones, en observancia a los siguientes argumentos lógico-jurídicos y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por los demandados, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su

contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo de los demandados *****, ***** y ***** las siguientes:

En cuanto a la excepción de **Non Mutatis Libello**, la misma no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por los demandados tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto.

Las excepciones de **legal notificación del derecho del tanto** a los familiares del codemandado *****, la de **Falta de ejercicio del derecho del tanto** y la **Preclusión** por parte del actor, se analizan y resuelven conjuntamente por ser las dos últimas consecuencia de la primera; excepciones que resultan improcedentes, en observancia a lo siguiente:

Para resolver las excepciones señaladas, se consideran los argumentos que la SEGUNDA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN vierte en la ejecutoria que da sustento a la Jurisprudencia por Contradicción, consultable bajo el rubro "DERECHO DEL TANTO EN MATERIA AGRARIA. SU VIOLACIÓN POR FALTA DE NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS, PRODUCE LA NULIDAD RELATIVA DE LA VENTA DE DERECHOS PARCELARIOS.", ejecutoria en la cual aborda el análisis del texto

reformado del artículo 27 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y señala que dicha disposición constitucional, estableció normas que tutelan los derechos de los ejidatarios, como son el *derecho de preferencia* y las *exclusividad de transmisión de derechos parcelarios* entre los miembros del núcleo de población, lo que constituyen limitantes a los actos de dominio sobre las tierras parcelarias y que se plasman en la Ley Agraria vigente a partir del veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos.

En la ejecutoria mencionada, también se hace un análisis del texto de los artículos 80 y 84 de la Ley Agraria, afirmando que dichas normas disponen, entre otras cosas, lo siguiente:

Que las normas anunciadas regulan el derecho de preferencia para el caso de enajenación de derechos parcelarios o tratándose de enajenación de parcelas, estableciendo los términos y condiciones del ejercicio de tal potestad.

La Sala Superior, al referirse al *Derecho del tanto*, lo define como el que la ley confiere a una persona para ser preferida en la adquisición de una cosa o derecho, en el mismo precio y condiciones que su propietario ha concertado con un tercero extraño para su venta; que tal derecho constituye la facultad de que goza una persona para adquirir un bien con preferencia de otro y que en su aspecto negativo, es una limitación a la facultad que tiene el propietario de una cosa para disponer libremente de ella.

Sigue señalando la autoridad indicada, que la exigencia de la notificación del derecho del tanto lleva implícito un juicio de razón en el que el legislador pretendió que los derechos parcelarios no salieran del propio núcleo familiar del ejidatario, sin que antes los propios miembros de su familia estuvieran en condiciones de hacer valer su preferencia en la enajenación.

De lo anterior se concluye, que si el Derecho del tanto que le asiste a una persona consiste en preferirla en la adquisición de una cosa o derecho, en igualdad de condiciones concertadas con un tercero extraño para su venta, esto desde luego comprende el hacerle saber a la persona que le asiste el derecho del tanto, cual es el objeto, su precio y condiciones de pago, a fin de que pueda decidir si es su deseo o no de hacer valer tal derecho dentro del término que establece la ley; en el caso que nos ocupa ha quedado plenamente demostrado que el enajenante de las parcelas objeto de la acción *****, no hizo saber al Comisariado Ejidal del Ejido de ***** del municipio del mismo nombre de este Estado, cuál era el precio y condiciones de pago que había concertado con los demandados *****, respecto de la parcela *****, ***** por cuanto a la parcela ***** y ***** con relación a la parcela *****, consecuentemente el Comisariado mencionado no pudo dar a conocer a las personas que señala el artículo 84 de la Ley Agraria precio y condiciones de pago y por tanto se concluye que no es legal la notificación que afirma el

Comitariado llevó a cabo para hacer saber a los familiares de ***** y demás personas que indica la norma supra citada, la intención de ***** de vender las parcelas y que por tanto dichas personas y entre ellas *****, no estuvieron en posibilidad de hacer valer el derecho del tanto que les asiste, de donde deriva lo infundado de las excepciones anunciadas como de Legalidad de notificación del derecho del tanto y Falta de ejercicio de tal derecho. Como consecuencia de la improcedencia de las excepciones especificadas, también resulta improcedente la excepción de *Preclusión*, entendiéndose por esto la extinción de las facultades procesales por inactividad de las partes, luego entonces de acuerdo a lo que dispone la parte demandada al invocar la excepción, se refiere a la prescripción, pues en su planteamiento no hace mención a actividad procesal alguna y a sustentarla en la circunstancia de que la notificación ***** para hacer valer el derecho del tanto, fue hecha en términos de ley y ha transcurrido en demasía de los treinta días para que lo ejercite; de acuerdo con lo antes señalado y con sustento en los argumentos que han servido para declarar las otras dos excepciones, ha lugar a determinar también como improcedente la excepción que nos ocupa, al no haberse acreditado que previo a los contratos de compraventa de los cuales se demanda su nulidad, se le notificara al actor la intención de ***** de enajenar las ventas de las parcelas objeto de dichos contratos, señalándole precio y condiciones de pago, a fin de que estuviera en posibilidad de hacer

vale el derecho preferente que le asiste de acuerdo a lo previsto en el artículo 84 de la Ley Agraria, además de que para que opere la prescripción se requiere el transcurso de diez años a partir de la legal notificación a que alude la norma antes mencionada, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1159 del Código Civil Federal y de aplicación supletoria a la Ley Agraria, en observancia al artículo 2° de este ordenamiento, pues la norma Civil mencionada dispone que es similar al artículo 1171 del Código Civil vigente del Estado, disposición aquella la cual establece, que fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de exigir su cumplimiento, siendo que las excepciones a que alude se contemplan en los artículos 1161 al 1164 del Código adjetivo Civil aludido y sin que dentro de las mismas quede comprendida la acción de nulidad ejercitada, lo que da sustento a lo improcedente de la excepción, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE NULIDAD POR VIOLACIÓN AL DERECHO DEL TANTO EN MATERIA AGRARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE LA PARCELA.** De la interpretación del artículo 84 de la Ley Agraria deriva que quien realiza la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno debe notificar a sus familiares, a las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de 1 año, a los ejidatarios, a los vecindados y al núcleo de población ejidal, en ese orden, para respetar su derecho del tanto, y si no lo hace, la venta podrá anularse. Por otra parte, en

términos del artículo 1159 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria a la Ley Agraria, el plazo prescriptivo para hacer valer la nulidad por violación al derecho del tanto, es de 10 años contados desde que la obligación pudo exigirse; en consecuencia, el término que habrá de transcurrir para que opere la prescripción debe computarse a partir de la notificación de la existencia de la compraventa de la parcela, que es el momento en que el derecho del tanto se hizo exigible y no antes.

Época: Décima Época. Registro: 2011704. Instancia: Plenos de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 30, Mayo de 2016, Tomo III. Materia(s): Administrativa. Tesis: PC.III.A. J/16 A (10a.). Página: 2169.

Invocan además las excepciones **de Pago y la Devolución o Pago de las contraprestaciones**, las que están vinculadas entre sí y por tanto se analizan y resuelven conjuntamente. Las excepciones señaladas se sustentan en el argumento, de que al celebrar los contratos de compraventa de los cuales se demanda su nulidad se le cubrieron a ***** los precios estipulados, ***** la cantidad de CINCO MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL PESOS, ***** la cantidad de NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS y ***** la cantidad de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS, por lo que de declararse procedente la acción de nulidad ejercitada por el actor, deberá condenarse a las partes que celebraron los contratos la restitución de las contraprestaciones dadas y de esto ***** a devolver las cantidades antes mencionadas; lo señalado por las partes no encuadra dentro del concepto de excepción que se ha vertido en apartado anterior, en donde se ha señalado que la excepción es el medio de defensa que la ley concede al demandado frente a las

pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, sin que lo expuesto por los demandados tenga dicha finalidad y tan es así que al proponer lo que anuncian como excepciones claramente señalan que de prosperar la acción deberá restituirse los celebrantes de los contratos de compraventa las contraprestaciones recibidas, lo que corresponde a una cuestión de derecho, pues en efecto lo solicitado esta previsto en el artículo 2239 del Código Civil Federal y que es idéntico al artículo 2110 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a la **falta de perjuicio real en la esfera jurídica del actor**, sustentada en el argumento de que la acción ejercitada es la de nulidad de los contratos de compraventa base de la acción y en el Derecho del tanto, el accionante nunca manifiesta estar en condiciones de hacerlo valer y tampoco lo solicita, por lo que al corresponder a una nulidad relativa solo podría hacerla valer si efectivamente pretendiera ejercer el Derecho del tanto; excepción que resulta improcedente, pues si bien es cierto que de acuerdo a lo señalado por los artículos 2224, 2226, 2227 y 2228 del Código Civil Federal y similares a los artículos 2095, 2097, 2098 y 2099 del Código Civil vigente del Estado, la nulidad a que se refiere el artículo 84 de la Ley Agraria vigente es relativa, dado que no se refiere a la falta de consentimiento o falta de objeto, además de que solo la pueden hacer valer las personas a que se refiere dicha disposición, más es de considerar

que tal disposición no establece como condición para demandar la nulidad que contempla, que quien la ejercita exprese su interés en adquirir el bien enajenado, aunado a que se ha establecido por cuanto a la misma que no es dable la acción de retracto y que para ello si es necesario expresar la voluntad de adquirir el inmueble y además exhibir el precio en que se enajeno, según se desprende así de lo argumentado por la SEGUNDA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA en el siguiente criterio Jurisprudencial: **PARCELAS EJIDALES. SI SE ENAJENAN SIN DAR EL AVISO A QUIENES TIENEN EL DERECHO DEL TANTO, ELLOS PUEDEN EJERCER LA ACCIÓN DE NULIDAD, NO LA DE RETRACTO.** De la interpretación armónica de lo dispuesto en los artículos 80, 83 y 84 de la Ley Agraria, aparece que para la validez de la enajenación a un tercero, de derechos parcelarios a título oneroso, resulta indispensable que el titular de esos derechos notifique a las personas con derechos preferentes los términos de dicha enajenación, a efecto de que estén en posibilidad de ejercer el derecho del tanto previsto por el legislador; asimismo, se establece que la falta de aviso trae consigo la nulidad de la venta, de donde se infiere que ésta es la acción que tienen a su alcance aquellos a quienes no se dio dicho aviso, siendo inexacto, por tanto, que opere la acción de retracto, con base en el artículo 1292 del Código Civil Federal, ya que éste sólo instituye a favor de los coherederos que no han sido notificados para el ejercicio del derecho del tanto, la acción de nulidad, al disponer que la venta no producirá efecto legal alguno, sin que existan elementos que permitan inferir que de dicho numeral deriva, en materia agraria, una acción implícita de retracto, puesto que la subrogación de derechos y obligaciones debe emanar de una disposición legal, además de que el retracto en cuanto se resuelve en una subrogación, excluye a la nulidad, porque en aquél sólo existe sustitución del comprador por el que tenía el derecho del tanto, de tal manera que dicha institución

presupone, como requisito esencial, la validez de la enajenación, no su nulidad. En tales condiciones, si el artículo 80 de la Ley Agraria es claro al establecer la nulidad como consecuencia jurídica por violación al derecho del tanto, y si del artículo 1292 no deriva expresamente un alcance distinto como es la acción de retracto, es evidente que no procede la aplicación supletoria de la legislación civil, por estar resuelta la situación jurídica que se plantea en la Ley Agraria. *Época: Novena Época. Registro: 187462. Instancia: Segunda Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Marzo de 2002. Materia(s): Administrativa. Tesis: 2a./J. 13/2002. Página: 231.*

Para resolver la excepción de **Falta de acción y de derecho** que invocan los demandados al dar contestación a la demanda, se analiza y resuelve atendiendo a lo siguiente:

La acción de Nulidad ejercitada por el actor ***** , se contempla en el artículo 84 de la Ley Agraria vigente, el cual establece lo siguiente:

"Artículo 84.- *En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada.*

El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan”.

Respecto a la Nulidad que contempla la norma legal trascrita, como ya se estableció al resolver la excepción de falta de perjuicio real que invocan los demandados, la misma corresponde a una nulidad relativa, por razón de que no se sustenta en la falta de consentimiento o de objeto y además porque solo la pueden hacer valer las personas que señala la norma antes invocada, por lo que se está en las hipótesis a que se refieren los artículos 2224, 2226, 2227 y 2228 del Código Civil Federal y similares a los artículos 2095, 2097, 2098 y 2099 del Código Civil vigente del Estado, además así lo ha sostenido la Segunda Sala civil de la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN en el criterio jurisprudencial por contradicción siguiente: **DERECHO DEL TANTO EN MATERIA AGRARIA. SU VIOLACIÓN POR FALTA DE NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS, PRODUCE LA NULIDAD RELATIVA DE LA VENTA DE DERECHOS PARCELARIOS.** Acorde con el artículo 27, fracción VII, párrafo cuarto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que autoriza la transmisión de derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población y señala que

debe respetarse el derecho de preferencia que prevea la ley, el artículo 80 de la Ley Agraria concede el derecho del tanto al cónyuge y a los hijos del ejidatario, en ese orden, que pretende enajenar sus derechos parcelarios a otro ejidatario o avecindado, el cual deben ejercer dentro del plazo de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará; y si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada. Conforme a lo anterior, atendiendo a la naturaleza del derecho del tanto en materia agraria, es condición prevista en la ley para respetar el derecho preferencial, que previamente se notifique a los interesados la venta que pretende realizar el enajenante a un tercero, para que aquéllos puedan hacer uso de su derecho dentro del término legal; de manera que si se omite la notificación, ello trae como consecuencia la nulidad relativa de la venta, considerando que no hubo ilicitud en el objeto, sino incumplimiento de uno de los requisitos; esto es, el acto jurídico no adolece de objeto o de consentimiento y no hay ilicitud, por lo que es susceptible de convalidarse. *Época: Décima Época. Registro: 2005547. Instancia: Segunda Sala. Tipo de tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 3, Febrero de 2014, Tomo II. Materia(s): Administrativa. Tesis: 2/J. 155/2013 (10a.).Página: 1119.*

Es necesario establecer, que la jurisprudencia establecida por la Suprema Corte de Justicia, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria su observancia para las mismas y para los demás autoridades federales y estatales que señala el artículo 192 de la Ley de Amparo vigente; por otra parte, se considera que lo que da sustento a un criterio jurisprudencial son los argumentos que se vierten en la ejecutoria que le da origen. Ahora bien, de la ejecutoria de la que emana el criterio jurisprudencial antes transcrito, se consideran los argumentos que vierte la Segunda Sala Superior, al

analizar el texto reformado del artículo 27 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que faculta al legislador ordinario para establecer normas que tutelen los derechos de los ejidatarios, señalando lo siguiente:

- "Como quedo explicado en párrafos anteriores, por disposición constitucional se autorizo al legislador ordinario para que la ley respectiva regula el derecho de preferencia para el caso de enajenación de derechos parcelarios o tratándose de enajenación de parcelas. En uso de esas facultades, estableció los términos y condiciones del ejercicio de tal potestad".

- El derecho del tanto se define como: "... el que la ley confiere a una persona para ser preferida en la adquisición de una cosa o derecho, en el mismo precio y condiciones que su propietario ha concertado con un tercero extraño para su venta, y cuya violación produce la nulidad del contrato o la subrogación en los derechos del comprador".

- "La exigencia de la notificación del derecho del tanto lleva implícito un juicio de razón en que el legislador pretendió que los derechos parcelarios no salieran del propio núcleo familiar del ejidatario, sin que antes los propios miembros de su familia (cónyuge e hijos) estuvieran en condiciones de hacer valer su preferencia en la enajenación".

- Se establece un régimen jurídico propio conforme al cual resulta indispensable que se notifique de la pretensión de transmitir el dominio de los

derechos parcelarios, a título oneroso, a efecto de que los titulares del derecho del tanto estén en posibilidad de ejercer el derecho de preferencia aludido, so pena de decretar la nulidad de la venta”.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa ***** ha acreditado con los atestados del Registro Civil que anexo a su demanda y obran a fojas once a la catorce de este asunto, que es hijo de ***** , quien en los contratos de compraventa base de la acción interviene como vendedor, luego entorces el accionante queda comprendido dentro de aquellas personas que se refiere el artículo 84 de la Ley Agraria vigente y lo que lo legitima en la causa para demandar la nulidad de dichos actos jurídicos.

En el caso en análisis, ***** justifica que no fue notificado legalmente de las compraventas que ***** celebró con ***** respecto de la parcela ***** , ***** sobre la parcela ***** y con ***** por cuanto a la parcela ***** , lo cual quedo plenamente demostrado con lo siguiente:

El artículo 84 de la Ley Agraria, señala que la notificación hecha al Comisariado con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto, agregando además, que al afecto el comisariado bajo su responsabilidad publicara de inmediato en los lugares más visibles del Ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan. Para entender esta parte de la norma invocada, es necesario comprender en qué consiste la notificación a que alude,

sobre ello la doctrina y jurisprudencia señalan:

“Que la notificación es un acto procesal vinculado a la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional. Del contenido de este precepto se infiere el propósito del Constituyente, de que ninguna persona pueda ser afectada en su vida, libertad, propiedades, posesiones o derechos, sin haber tenido oportunidad de defenderse en forma adecuada. Por derivación de ese principio constitucional, el acto procesal de notificación debe entenderse como el medio específico a través del cual se produzca la certeza de que el particular afectado por el acto que se le notifica tuvo pleno conocimiento del mismo, lo que supone que sea de tal manera claro, fidedigno y completo, que se encuentre en posibilidad de defenderse de él. Esto explica que, jurídicamente, sólo se puede hablar de notificación cuando se han cumplido los dos momentos de la misma: el dar a conocer conforme a las reglas procesales respectivas el acto o resolución y el que surta sus efectos. Consecuentemente, cuando la ley señala que algún acto se debe realizar dentro de un término contado a partir de la fecha de notificación correspondiente, debe entenderse que el cómputo de ese término sólo podrá hacerse después de que la notificación se perfecciona jurídicamente, o sea, cuando surte sus efectos”.

Pues bien, la norma agraria a que se ha hecho referencia, exige al ejidatario que va a enajenar su parcela sobre la cual se ha adoptado el dominio pleno, **se notifique de ello al Comisariado del Ejido en**

donde se encuentre ubicada la parcela, para que a su vez el Comisariado publique de inmediato en los lugares más visibles del Ejido una relación de bienes o derechos que se enajenan, a fin de que surta efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto; lo que dejó de observarse, según se desprende de lo siguiente:

a) De acuerdo al concepto del derecho del tanto que se ha vertido, en apartado anterior, a fin de que la persona que goce de tal derecho lo haga valer, es necesario que se le dé a conocer la venta de la parcela, el precio y condiciones que el ejidatario ha concertado con un tercero extraño, esto es elemental para que se respete el derecho de preferencia, es decir, en igualdad de condiciones concertadas con un tercero, pues si la persona que goza del derecho del tanto no conoce el precio y demás condiciones no estará en posibilidades de hacer valer el derecho del tanto;

b) En el caso que nos ocupa el demandado ***** le hizo saber al Comisariado la enajenación de cada una de las parcelas a que se refiere la presente causa y lo hizo en los mismos términos, lo que se ilustra de la imagen del contenido de uno de los escritos que le hizo llegar al Comisariado y que es el que a continuación se plasma:

I M A G E N

Texto del cual no se desprende que ***** , hiciera saber al Comisariado el precio de las parcelas a enajenar y mucho menos las demás condiciones concertadas con el tercero extraño.

c) Ciertamente, el Comisariado informa al ejidatario ***** que notificó de manera personal a cada uno de los sujetos a que se refiere el artículo 84 de la Ley Agraria, la intención de aquel de enajenar las parcelas objeto de esta causa, mas de acuerdo a la omisión de aquel no estaba en posibilidad de dar a conocer cuál fue el precio y demás condiciones que *****concertó con el tercero extraño.

Como consecuencia de lo anterior, se concluye que previo a las compraventas que ***** celebró con***** respecto de la parcela *****, ***** sobre la parcela ***** y con ***** por cuanto a la parcela *****, el Comisariado del Ejido de *****, del municipio del mismo nombre de este Estado, no le notificó a ***** las enajenaciones señaladas, precisándole no solamente el objeto de cada una de ellas sino también el precio y condiciones de pago, a fin de que en igualdad de condiciones estuviera en posibilidad de hacer valer el derecho del tanto que le asiste, de acuerdo a lo que dispone el artículo 84 de la Ley Agraria vigente.

Además de lo ya mencionado, se considera lo previsto por el artículo 80 inciso b de la Ley Agraria, que al referirse a la enajenación de derechos parcelarios, establece la notificación a las personas titulares del derecho del tanto, que la misma se haga en su domicilio al señalar en la parte final de dicho inciso que en caso de que se desconozca su domicilio o ubicación se proceda en términos de lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 84 de la citada Ley, luego

entonces si lo que se pretende con la notificación que exigen ambas normas es de que los titulares del derecho estén en posibilidad de ejercerlo, debe interpretarse lo señalado por la última de las normas en su tercer párrafo, de que la notificación hecha al Comisariado y el listado que haga este de los bienes a enajenar, es respecto aquellas personas de las que se desconoce su domicilio o ubicación, mas de ninguna manera de que se notifique a todas las personas que comprende el artículo 84 de la Ley Agraria a través de la lista que el Comisariado del Ejido publique, pues el principio general de derecho señala que donde hay la misma razón aplica la misma disposición: resultando contrario a toda lógica jurídica, que la propia norma sancione con la preclusión del derecho del tanto si el titular de ese derecho vive en el Ejido, que el Comisariado conociendo su domicilio y aun así le informe de la venta simplemente por lista y lo más grave aún, es que ni siquiera incorpore en la lista el precio y condiciones contractuales bajo las cuales se concertara en definitiva la venta de la parcela.

En consecuencia de lo expuesto, se determina infundada la excepción de Falta de acción y de derecho que invocan los demandados, al acreditar ***** que jamás se le notificó a su parte la venta de las parcelas *****, ***** y ***** del Ejido de *****, del municipio del mismo nombre de este Estado y menos aun que se le hiciera saber el precio en que se enajenarían y demás condiciones contractuales, para estar en posibilidad de hacer valer el derecho del

tant que le asiste, como hijo del enajenante ***** por lo que al no cumplirse con lo que establece el artículo 84 de la ley Agraria y con sustento en la misma disposición, se declaran nulos los contratos de compraventa que ***** celebró con ***** por cuanto a la parcela ***** con **** respecto a la parcela ***** y con ***** sobre la parcela *****. Como consecuencia de lo anterior, se declaran nulas, la escritura número *** del volumen ***, de fecha **** y las escrituras números *** y *** del volumen ***, de fechas ****, todas de la Notaria Pública número **** de las del Estado, en las que se consignan los contratos de compraventa que se han declarado nulos, con fundamento en lo que establece el artículo 2110 del Código Civil vigente del Estado. Por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia, gírese atento oficio al Notario Público número **** de los del Estado, para que proceda a la cancelación de las escrituras antes señaladas, acorde a lo previsto por el artículo 73 fracción VIII de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes.

También se ordena la cancelación de la inscripción número ***, libro ***, de fecha ****, relativa a la escritura número *** del volumen **, de fecha ***; la inscripción número ***, del libro ***, de fecha ***, que se refiere a la escritura número ***, volumen ***, de fecha ***; y la inscripción número ***, de libro ***, de fecha ***, que corresponde a la escritura número *** volumen *** de fecha ****, todas de la Notaria Pública número ***** de las del Estado,

con fundamento en lo que establece el artículo 2905 fracción II del Código Civil vigente del Estado, al señalar que se cancelara la inscripción cuando se extinga por completo el derecho inscrito. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, para que previo pago de los derechos correspondiente proceda a la cancelación de las inscripciones precisadas.

En merito de lo anterior y en cumplimiento a lo que establece el artículo 2110 del Código Civil vigente del Estado, una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase a ***** para que restituya a los demandados que en los contratos de compraventa declarados nulos intervinieron como compradores, siendo: a ***** la cantidad de NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS, que fue el precio que cubrió este por la venta de la parcela *****; a ***** la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS, que corresponde a la cantidad cubierta por su parte respecto a la parcela *****; y a ***** la cantidad de CINCO MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL PESOS que fue el precio que cubrió por la parcela *****; y con igual fundamento que se ha señalado al inicio de este apartado, se condena a los demandados *****, ***** y ***** a restituir al demandado ***** la posesión de la parcela que a cada uno de ellos les vendió.

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.

En cuanto a los gastos y costas del juicio, no procede condenar a los demandados al pago de los mismos, por considerar que se da la excepción prevista por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que no será condenada en costas la parte que pierde, sino le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia y que esto se da, entre otros casos, cuando aquella necesariamente tiene que ser decidida por la Autoridad judicial, lo que aplica al caso de acuerdo a lo que dispone el artículo 2097 del Código Civil vigente del Estado, de donde se desprende que la Nulidad de un acto jurídico necesariamente debe ser declarada por el Juez, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **“COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, siempre que se presenten los supuestos siguientes: I. que no le sea imputable la falta de

composición voluntaria de la controversia; y II. que haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en el primer supuesto, a la parte perdidosa no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando: a) la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial; b) consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en sustituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y, c) en el caso de la demandada, que haya sido llamada a juicio sin necesidad. Por otra parte, tratándose de acciones de nulidad, el artículo 2097 del Código Civil de la misma entidad, prevé que los efectos producidos provisionalmente por el acto declarado nulo se destruirán retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. En ese sentido, si se tiene en cuenta que de la interpretación de dicho artículo se advierte que este impone a los particulares una orden para que acudan ante órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, máxime que nuestro sistema no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente, es indudable que cuando se hace valer la acción de nulidad de contratos se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Aguascalientes, consistente en que a la perdidosa no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia. *Tesis: 1a./J. 68/2010. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. No. De Registro: 163379. Primera Sala. Tomo XXXII, Diciembre de 2010. Pag. 6. Jurisprudencia (Civil).*”.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara que la parte actora probó su acción.

SEGUNDO.- Que los demandados *****, *****, *****, y Notario Público número *** Licenciado ***** no acreditaron sus excepciones; los demandados ***** y ***** no dieron contestación a la demanda.

TERCERO.- Se declaran nulos los contratos de compraventa que ***** celebró: con ***** por cuanto a la parcela *****; con ***** respecto a la parcela *****; y con ***** sobre la parcela *****; como consecuencia de lo anterior, se declaran nulas, la escritura número *** del volumen ***, de fecha ***** y las escrituras números *** y ***** del volumen **, de fechas ***, todas de la Notaria Pública número ***** de las del Estado, en las que se consignan los contratos de compraventa que se han declarado nulos.

CUARTO.- CANCELÉNSE las inscripciones siguientes: la número **, libro ***, de fecha ***, relativa a la escritura número *** del volumen ***, de fecha ***; la inscripción número ***, del libro ***, de fecha ***, que se refiere a la escritura número *****, volumen ***, de fecha *****; y la inscripción número ***, de libro *****, de fecha ***, que corresponde a la escritura número *** volumen **, de fecha ***, todas de la Notaria Pública número *** de las del Estado.

QUINTO.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase a ***** para que restituya a los demandados que en los contratos de compraventa declarados nulos intervinieron como compradores,

siendo: a ***** la cantidad de NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS, que fue el precio que cubrió este por la venta de la parcela *****; a ***** la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS, que corresponde a la cantidad cubierta por su parte respecto a la parcela *****; y a***** la cantidad de CINCO MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL PESOS que fue el precio que cubrió por la parcela *****; y con igual fundamento que se ha señalado al inicio de este apartado, se condena a los demandados *****, *****y***** a restituir al demandado *****la posesión de la parcela que a cada uno de ellos les vendió.

SEXO.- Una vez que esta sentencia causa ejecutoria, gírense atentos oficios al Notario Público número **** de lo del Estado y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, para que el primero de ellos proceda a la cancelación de las escrituras y el segundo a la cancelación de las inscripciones, estas y aquellas señaladas en el resolutive anterior.

SÉPTIMO.- Remítase copia certificada de la presente resolución al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, para que proceda a realizar las anotaciones correspondientes en sus archivos, respecto de los inmuebles a que se refiere la presente causa.

OCTAVO.- No se hace condenación especial por cuanto a los gastos y costas de juicio.

NOVENO.- Con fundamento en lo dispuesto por 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 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el Juez Segundo Civil de esta ciudad capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTINEZ**, por ante su secretario de acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza.
Doy Fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve. Conste.

L'APM/fepp*