

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número ***, relativo al juicio **Único Civil** que en ejercicio de la acción reivindicatoria promovió *** en contra de *** y ***, así como la acción reconvencional de cumplimiento de contrato instada por *** y *** en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- 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”.

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior en virtud de que la parte actora compareció ante ésta autoridad a entablar su demanda y los demandados por contestarla y reconvenir a su contraria, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía Única Civil intentada resulta **procedente**, toda vez que las acciones ejercitadas no se encuentran sujetas a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero de nuestro Código Adjetivo Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- En el presente caso, la actora ***, compareció a demandar a *** y ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

"I.- Que se declare por sentencia firme que la suscrita soy la única y legítima propietaria del bien inmueble, ubicado en **CALLE PALMAS DE COCALAN NÚMERO CIENTO TRECE (113), DEL CONDOMINIO HORIZONTAL LOS EUCALIPTOS II, UBICADO EN AVENIDA JUAN PABLO II NÚMERO MIL (1000) DE ESTA CIUDAD, MISMO QUE SE ENCUENTRA REGISTRADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA LOCALIDAD, BAJO EL NÚMERO 10 (DIEZ), DEL LIBRO NÚMERO 10301 (DIEZ MIL TRESCIENTOS UNO), DE LA SECCIÓN 1ª (PRIMERA) DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, IDENTIFICÁNDOSE COMO CASA HABITACIÓN CONSTRUIDA EL LOTE CIENTO TRECE (113), UBICADO EN CALLE PALMAS DE COCALAN NÚMERO CIENTO TRECE, DEL CONDOMINIO HORIZONTAL PARA USO HABITACIONAL DENOMINADO LOS EUCALIPTOS II, UBICADO EN AVENIDA JUAN PABLO II NÚMERO UN MIL DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (161 M), CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

AL NORTE; En veintitrés metros linda con el predio número ciento catorce.

AL SUR: En veintitrés metros linda con predio número ciento doce.

AL ESTE: En siete metros linda con la calle Palmas de Cocalan.

AL OESTE: En siete metros linda con los predios número noventa y siete y noventa y ocho.

INDIVISO: 0.615% (cero punto seiscientos quince por ciento).

II.- Que se me haga entrega real y material de la posesión del bien inmueble referido en el punto anterior, con todas sus accesiones y mejoras.

III.- Por el pago de los frutos, rentas o cualquier beneficio económico producido por el inmueble ya descrito, así como el menoscabo que ha sufrido el mismo, desde la fecha en que los demandados indebidamente e ilegalmente detentan la posesión del referido bien inmueble hasta la fecha en que sea devuelto a la suscrita, cantidad que se calculara y cuantificara en ejecución de sentencia.

IV.- Por la entrega incondicional del bien inmueble antes descrito, libre de todo adeudo de energía eléctrica, suministro de agua potable, cuotas de alcantarillado, impuesto predial, etc., desde la fecha en que los demandados detentan indebidamente e ilegalmente la posesión del bien inmueble, hasta la fecha en que sea devuelto a la suscrita, adeudos que en caso de existir se calcularan y cuantificaran en ejecución de sentencia.

V.- Por pago de los daños y perjuicios que esto me ocasiona, desde la fecha en que mi ahora demandado detenta indebidamente e ilegalmente la posesión del bien inmueble, hasta la fecha en que sea devuelto al suscrito. Así como el pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, mismos que se calcularan y cuantificaran en ejecución de sentencia”.

Por su parte, los demandados *** y ***, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante escrito presentado el dieciocho de enero de dos mil veintiuno –fojas de la treinta y seis a la treinta y ocho-, en donde califican de temerarias e improcedentes las prestaciones que les fueron reclamadas por la parte actora, asegurando, que la demandante no es propietaria del inmueble que reclama, atendiendo a que no ha realizado el pago de adquisición del mismo y, en virtud de ello, el contrato de compraventa celebrado entre las partes no ha

sido perfeccionado, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **falta de pago**, la de **falsedad** y la de **plus petito**.

Por otro lado, reconvinieron a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

*“a).- Por el Pago de la cantidad de **\$1,043,570.13. (UN MILLÓN CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS 13/100 M.N.)** por concepto de suerte principal, por el contrato de Compra Venta celebrado ante el Notario Público Número 51 que hizo constar dicho contrato bajo la Escritura Número 5698 del Volumen: 295;*

*b).- Por el pago del interés moratorio del **9%** interés anual desde la fecha del 2 de Diciembre del 2015 hasta la total liquidación de la suerte principal que se reclama en la presente reconvención, conforme al artículo 2126 y 2266 del Código Civil del Estado de Aguascalientes;*

c).- Por la RECISIÓN (sic) del Contrato de Compra Venta celebrado ante el Notario Público Número 51 que hizo constar dicho contrato bajo la Escritura Número 5698 del Volumen: 295, por falta de pago de precio de dicho contrato, conforme el artículo 2171 del Código Civil del Estado de Aguascalientes;

e).- Por el pago de los Daños y Perjuicios ocasionados por la falta de pago del precio del contrato de compraventa antes mencionado, conforme a los artículos 1975 al 1989 del Código Civil del Estado de Aguascalientes;

f).- Por el pago de los gastos y costas que se generen en el presente juicio, así como aquellos de ser necesario de la apelación y juicio de amparo”.

Por su parte, la demandada reconvencionista ***, dio contestación a la misma según se advierte del escrito presentado el veinticinco de febrero de dos mil veintiuno –*fojas de la cuarenta y cinco a la cincuenta y uno*-, mediante el cual, señala que la misma resulta ser falsa,

infundada e improcedente, atendiendo a que contrario a lo que afirman los actores reconventionistas, ya había liquidado el precio pactado por la venta del inmueble objeto del presente negocio, una parte en efectivo y la otra mediante un crédito de Infonavit, tal y como se desprende de la escritura de compraventa correspondiente y, opone para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **falta de acción y derecho de parte de la actora**, la de **oscuridad en la demanda**, la de **inexistencia**, las de **plus petitio**, la de **pago total**, la de **cobro de lo indebido**, así como todas y cada una de aquellas que se desprendan de la narrativa del escrito de contestación a la reconvenición.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en el escrito inicial de demanda como en el de la reconvenición y en sus respectivas contestaciones, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a las partes probar los hechos constitutivos tanto de su acción como de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- Ahora, por metodología procesal se procede en un primer término a analizar la acción intentada en vía reconvenicional por *** y ***, sin embargo, previo al estudio de dicha acción, cabe hacer mención de lo que dispone el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Dicho numeral contiene la obligación que tienen los órganos jurisdiccionales de estudiar, antes de pronunciar la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias opuestas por la parte demandada,

pues de resultar procedente alguna de ellas, este juzgador estaría imposibilitado para entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos de la parte actora, o en caso contrario, decidir sobre la controversia, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, la demandada reconvencionista ***, opuso como excepción de su parte la de **oscuridad en la demanda**, la cual hace consistir en el hecho de que el escrito de demanda reconvencional que contesta es antiguo y en el mismo, se omiten señalar circunstancias de tiempo, modo, lugar, hechos y derecho, por lo que se encuentra impedida para poder realizar una adecuada defensa ante las falaces pretensiones y hechos alegados por su contraria.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, toda vez que contrario a lo que afirma la demandada reconvencionista, del escrito de demanda reconvencional se advierte, que su contraria dio cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues expresa los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, además señala las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquellos sucedieron y en la especie, dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por la parte actora en la reconvención, por tal motivo, es de deducirse, que la redacción del escrito de demanda reconvencionista fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa, además que, para el caso de que las aseveraciones hechas por su contraria resulten ser falsas, dicha circunstancia debe quedar debidamente acreditada en autos.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.

VI.- Enseguida se procede a analizar la acción reconvenzional de cumplimiento de contrato instada por *** y ***.

En ese sentido, resulta conveniente analizar el marco normativo aplicable, siendo que para tal efecto, el Código Civil del Estado, dispone:

“Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

“Artículo 1677.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”.

“Artículo 1820.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible”.

“Artículo 1933.- Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido”.

“Artículo 2119.- Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero”.

“Artículo 2120.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”.

“Artículo 2154.- El vendedor está obligado:

I.- A entregar al comprador la cosa vendida;

II.- A garantizar las calidades de la cosa;

III.- A prestar la evicción”.

“Artículo 2188.- La venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública”.

Ahora bien, de los artículos precitados se colige, que el contrato de compraventa es un acuerdo de voluntades por medio del cual, uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho, o la propiedad de una cosa,

y el otro a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero; y, que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Así mismo, es un contrato bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos; consensual, en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación previamente existente; y, nominado, por la amplia regulación que hace de él la ley.

De lo anterior se desprende, que los elementos del contrato de compraventa son, el consentimiento de las partes *-por lo que se refiere transferir un derecho o propiedad de una cosa y a pagar por ello un precio cierto y en dinero-*; y, el objeto del contrato *-que es el contenido en las prestaciones de las partes-*.

Ahora bien, las características del contrato de compraventa resultan ser las siguientes:

- Es traslativo de propiedad;
- Siempre es oneroso;
- El comprador siempre se encuentra obligado a pagar por el derecho o la cosa un precio.

Siendo que ante la ausencia de alguno de dichos elementos, no se configura la compraventa.

Por otra parte, el vendedor tiene la obligación de entregar al comprador la cosa vendida, garantizar las calidades de las cosas y prestar la evicción; mientras que **el comprador tiene la obligación de** dar cumplimiento con todo aquello a lo que se haya obligado, especialmente **pagar el precio de la cosa** en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Ahora, conforme a lo establecido por el artículo 235 del Código Procesal de la materia, es a la parte actora reconvencionista a quien le corresponde acreditar los elementos constitutivos de su acción tal y como quedó precisado con antelación, es decir, es a ella a quien le corresponde acreditar haber realizado el acuerdo de voluntades cuyo pago reclama, así como los términos y condiciones que fueron pactados para el cumplimiento del mismo, habiendo ofrecido para tal efecto los siguientes medios de convicción:

Obra la **confesional**, a cargo de *******, desahogada en audiencia celebrada el día diecisiete de mayo de dos mil veintiuno *–fojas de la cien a la ciento siete–*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por su contraria *–foja noventa y nueve–*, probanza que de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, goza de valor probatorio, esto al haber sido hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento sin coacción ni violencia y de hechos propios, concernientes al negocio, de la cual se obtiene, que la absolvente afirmó, que se obligó a entregarle a su contraria la cantidad adeudada dentro de un término de cinco días a partir de la firma del contrato de compraventa y que la parte demandada está obligada a entregarle la posesión del inmueble objeto de la misma, hasta que se haya realizado el pago correspondiente, agregando que el mismo ya se encontraba cubierto *–posiciones segunda y sexta–*.

Por otro lado, existe la **documental en vía de informe**, consistente en aquel rendido por la **Institución Bancaria Santander México** *–fojas de la ciento cuarenta y seis a la ciento cuarenta y ocho–*, documento valorado en términos de lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y del cual se desprende, que dentro de sus registros no se localizaron transacciones entre ******* y *******, ni entre ******* y *******.

Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, consta dentro del sumario la **documental pública**, consistente en la copia certificada del instrumento notarial *** *-fojas de la seis a la veintiuno-*, escritura a la que se le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo que señala el artículo 341 de nuestro Código Adjetivo Civil y que consigna, entre otros actos, el **contrato de compraventa** celebrado entre *** en calidad de compradora y *** y *** como vendedores, con la concurrencia del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, respecto de la casa habitación ubicada en ***, el cual cuenta con una superficie de ciento sesenta y un metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***, habiéndose fijado como precio de dicho inmueble la cantidad de un millón ciento treinta mil pesos y, señalándose en el propio contrato, que desde su celebración, los vendedores, mediante dicho instrumento, le otorgaron a la parte compradora el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el pago total de la compraventa, lo que conlleva efectos liberatorios del precio pactado al demostrarse con esto, que el mismo ha quedado debidamente cubierto, resultando improcedente su cobro posterior.

Ahora bien, en el mismo instrumento se indicó, que la compradora entregó al momento de la firma o incluso con anterioridad a la misma, la cantidad que le correspondía, mientras que el restante, Infonavit lo entregaría directamente a los vendedores, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura mediante un crédito que se le otorgó a *** en virtud del **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** que celebró con el Infonavit, acto que se contiene dentro de la misma escritura y del que se advierte, en lo que interesa, que la acreditante le otorgó a la acreditada un crédito simple por la cantidad estipulada en

la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el Importe del Crédito Otorgado.

Siendo que dicha información quedó debidamente robustecida con las **documentales en vía de informe**, consistentes en aquellos rendidos por el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**, así como por la institución bancaria ***, probanzas que se valoran conforme a lo dispuesto por los artículos 341 y 346 del Código Procesal de la materia *-fojas de la ochenta a la ochenta y ocho; y, de la setenta y cuatro a la setenta y ocho, respectivamente-*, de las cuales se advierte, que dentro de los registros del Infonavit, se localizó un crédito a nombre de ***, formalizado el día catorce de diciembre de dos mil quince, en virtud del cual, se le otorgaron un millón veintiocho mil novecientos setenta y nueve pesos cinco centavos moneda nacional, cantidad que estaba destinada para la adquisición de la vivienda objeto del presente negocio y que posteriormente le fue depositada a ***, por lo que a partir del mes de diciembre de dos mil quince, se le están realizando los descuentos correspondientes a la acreditada *-según el informe rendido por el Infonavit-*.

Así mismo, dentro de la cuenta existente a nombre de ***, se advierten distintos movimientos, entre los que se destaca, el registro de una transferencia electrónica efectuada el día quince de diciembre de dos mil quince por un millón cuarenta y tres mil quinientos setenta pesos trece centavos moneda nacional, desde la cuenta ***, cuyo titular es el Infonavit *-conforme a la información rendida por la institución bancaria ***-*.

De igual forma, existe la **testimonial**, a cargo de ***, *** y ***, desahogada en audiencia con fecha de publicación dieciocho de mayo de dos mil veintiuno *-fojas de la cien a la ciento siete-*, de la cual se advierte lo siguiente:

El testigo ***, indicó conocer a ***, porque el domingo quince de noviembre de hace seis años, cuando estaba junto con su esposa *** y la señora *** en la casa de los señores *** y ***, ella llegó a lo que *** y le habló a *** para que le trajera unas escrituras y su tarjeta de banco, después *** se las entregó junto con su número de NIP, con motivo de una supuesta compraventa de casa, en virtud de la cual, *** le iba a vender a *** la casa ubicada en ***, sin que se hubiera firmado algo por ello, lo que sabe porque estaba ahí mismo escuchando todo, sin embargo, dice que los vendedores no recibieron ningún dinero, ya que él no vio que se les hubiera entregado.

Por su parte, la ateste ***, señaló que también conoce a ***, desde el año dos mil quince, porque un día que estaban ahí el señor ***, la señora ***, su esposo de nombre ***, la señora *** y ella, llegó a la casa de la señora *** buscando al señor ***, porque iban a hacer una compraventa del Infonavit, en virtud de la cual, *** le iba a vender a la señora ***, la casa ubicada en ***, sin que se hubiera firmado algo, para lo cual, *** le entregó las escrituras y la tarjeta del banco *** a nombre de ***, así como su número NIP pues ahí es donde le iba a depositar el dinero de la venta de su casa, ya después se enteró por pláticas con la señora *** –testigo de oídas-, que sí se había firmado lo de la compraventa pero que nunca se había pagado ni tampoco les fue devuelta la tarjeta.

Finalmente, la testigo ***, afirmó conocer a *** desde hace unos seis años, ya que un domingo del dos mil quince la conoció en la casa de don *** y la señora ***, ubicada en ***, señalando que ahí estaban ella, *** y don ***, cuando llegó *** a su casa a platicar con don *** y doña ***, percatándose de que se encontraba ahí porque fue a recoger unas escrituras y una tarjeta del banco, al parecer de ***, a lo que se le adjuntó su NIP y *** se retiró con dichos documentos en mano, a lo que *** le dijo a ***, que

le había firmado las escrituras de la casa a la señora ***, quien se llevó su tarjeta para hacerle un depósito.

Probanza que conforme al artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, carece de valor probatorio a favor de su oferente, debido a que si bien es cierto, el primer testigo manifestó que no vio que le entregaran algún dinero a la parte oferente, la segunda señaló que fue informada por la señora Gloria que no le habían pagado *-testigo de oídas-*, y, en relación a la última ni siquiera se le interrogó en relación a si se omitió realizar el pago, que resulta ser el argumento toral motivo de la controversia.

Sirven como apoyo a la anterior consideración el primero de ellos aplicado por analogía, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, con Número de Registro: 244039, Séptima Época, Instancia: Cuarta Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 55, Quinta Parte, Materia(s): Laboral, Común, Página: 59, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“TESTIMONIAL. CARACTERÍSTICAS DE ESTA PRUEBA. *La prueba testimonial, por su propia naturaleza, ha de reunir características de certidumbre, para que por medio de ella se acrediten los hechos de su contenido. Así, la Junta debe negar valor probatorio a la prueba de referencia por falta de certidumbre, cuando los testigos declaran tener interés en que el juicio sea favorable a una de las partes, o bien, cuando alguno de los testigos tenga instaurada demanda en contra de alguna de ellas”.*

Tesis Aislada, con Número de Registro: 269721, Sexta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen CXV, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 100, a la cual le corresponde el siguiente rubro y texto:

“PRUEBA TESTIMONIAL, APRECIACION DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). *En el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz, no se dispone expresamente que carecerán de valor probatorio las declaraciones*

rendidas por testigos que sean dependientes y perciban sueldo o salario de la parte que los presenta, sino que de conformidad con el artículo 332, la prueba testimonial será valorizada según el prudente arbitrio del Juez. Sin embargo, el artículo 287 de dicho ordenamiento, dispone que después de tomar al testigo la protesta de conducirse con verdad y advertirle de las penas en que incurrirán los que declaren con falsedad, se hará constar, entre otras cosas, si es dependiente o empleado del que lo presenta, o tiene con el sociedad o alguna otra relación de interés, así como interés directo o indirecto en el pleito, lo que significa que el juzgador, en cada caso especial, debe tomar en cuenta tales circunstancias para normar su criterio”.

En ese sentido, las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, carecen de eficacia probatoria a favor de la parte actora reconvencionista, pues si bien es cierto, de autos se advierte la existencia de un acuerdo de voluntades celebrado entre las partes, los términos y condiciones del mismo, también se desprende que la parte compradora dio cabal cumplimiento con su obligación de pago, ello en atención a que, teniendo la carga de la prueba para acreditar dicho cumplimiento, ofertó como medio de convicción de su parte, la escritura de pleno valor probatorio que contiene el contrato de compraventa celebrado entre las partes, el cual, como ya se mencionó, sirve de recibo por el pago total del precio pactado por las mismas, desvirtuando con éste las aseveraciones hechas por la parte actora reconvencionista, por lo que deviene como **infundada e improcedente** la excepción de **falta de pago** hecha valer por *** y *** en contra de la acción principal.

Así mismo, resultan **fundadas y procedentes** las excepciones de **falta de acción y derecho de pago total** opuestas por la demandada reconvencionista *** y, como consecuencia de ello, se estima **improcedente** la acción intentada en vía reconvenicional, haciéndose

innecesario entrar al análisis del resto de las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada reconvencionista, ya que en nada variaría el sentido de la presente resolución.

Sin que pase inadvertido para ésta autoridad que dentro de las prestaciones de la acción reconvenicional se reclama la rescisión del contrato de compraventa, debido a la falta de pago, empero, tal y como fue señalado anteriormente y contrario a lo que señalan los actores reconvencionistas se acreditó plenamente que su contraria cumplió cabalmente con el contrato base de la acción.

VII.- Ahora, se procede a analizar la acción reivindicatoria intentada en vía principal por ***, en contra de *** y ***, lo cual se realiza de la siguiente manera:

Nuestro Código de Procedimientos Civiles, establece:

“Artículo 4.- *La reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene en su posesión, para que se declare que le corresponde el dominio de ella y que el poseedor se la entregue con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil”.*

Del precepto referido se deduce, que los elementos de la acción reivindicatoria son los siguientes:

- A).- *La propiedad del bien por el actor;*
- B).- *La posesión del bien por el demandado; y,*
- C).- *La identidad del bien propiedad del actor y del poseído por el demandado.*

Al respecto, sirve de apoyo la jurisprudencia que sustenta la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Apéndice 1985 parte IV. Tesis 17. Pág. 43 que a la letra dice:

“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.- *La Reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: A) La propiedad de la cosa que*

reclama; B) La posesión por el demandado de la cosa perseguida; C) La identidad de la misma, o sea que no puede dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley”.

Así, una vez que han quedado debidamente precisados los elementos que integran la acción de reivindicación, se impone a esta autoridad la obligatoriedad de analizarlos tal y como lo establece la Tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consultable en el Tomo CXXIV Pág. 1194 del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época que a la letra dice:

“REIVINDICACION, ESTUDIO DE OFICIO DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCION DE. *Tratándose de la acción reivindicatoria, el juzgador está obligado a estudiar de oficio si se verificaron los tres elementos de ella, a saber; si el reivindicante es el propietario de la cosa, si el demandado la posee y si hay identidad de la cosa perseguida.*”

En ese sentido, se estiman probados los tres elementos mencionados en el presente asunto, tal y como quedará precisado.

A fin de acreditar el primer requisito que se le impone a la accionante la carga procesal para probar la propiedad de la cosa que reclama, la parte actora en el principal ofertó la **documental pública**, consistente en la escritura pública ***, instrumento al que se le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que contiene, en lo que interesa, el **contrato de compraventa** celebrado entre *** en calidad de compradora y *** y *** como vendedores, respecto de la casa habitación ubicada en ***, el cual cuenta con una superficie de ciento sesenta y un metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: *** -fojas de la seis a la veintiuno-, documento que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el

Estado, con el folio real ***, ello bajo la inscripción *** *–foja cinco–*.

Acreditándose así, el primero de los elementos exigidos para la procedencia de la acción reivindicatoria mientras que el segundo de los mencionados, igualmente queda probado, toda vez que existen las **confesionales**, a cargo de *** y ***, desahogadas durante audiencia de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno *–fojas de la cien a la ciento siete–*, al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por la parte actora *–fojas noventa y siete y noventa y ocho, respectivamente–*, probanzas a las que se les otorga valor probatorio en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello por haber sido hechas en juicio por personas capacitadas para obligarse, en pleno conocimiento sin coacción ni violencia y de hechos propios, concernientes al negocio, de las cual se obtiene lo siguiente:

El absolvente ***, afirmó, que conoce a ***, quien reconoce, es la única y exclusiva propietaria de la casa habitación construida sobre el lote ***, ubicado en ***, inmueble que cuenta con una superficie de terreno de ciento sesenta y un metros cuadrados y que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***, siendo que dicho bien corresponde con el que se le reclama en este juicio mediante reivindicación *–posiciones primera, segunda y cuarta–*.

Por su parte, *** indicó de igual forma, que conoce a *** y que el inmueble de referencia es aquel que se le reclama dentro del presente asunto en reivindicación, domicilio que actualmente se encuentra habitando *–posiciones primera, tercera y quinta–*.

Así mismo, existen las **documentales públicas**, consistentes en las cédulas de notificación de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinte *–fojas veintiocho y*

veintinueve; y, treinta y dos y treinta y tres-, valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal de la Materia, así como por el numeral 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, de donde se desprende, que *** y ***, fueron emplazados precisamente en el domicilio del inmueble objeto del presente negocio, situación que se corrobora con el escrito de contestación a la demanda formulada por los mismos, quienes al manifestar sus datos generales, señalaron que su domicilio particular es el ubicado en *** –*fojas de la treinta y seis a la cuarenta-*, **confesión expresa** de pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto por los artículos 337 y 338 del ordenamiento legal antes invocado.

Sin que pase desapercibido por esta autoridad, que con ello se acreditan las aseveraciones hechas por los demandados en el principal, relativas a que todavía se encuentran en posesión del inmueble objeto del presente negocio sin embargo, ello en nada afecta a la accionante, pues como ya se mencionó, siguiendo la legislación civil aplicable, la venta pasa a ser perfecta y obligatoria para las partes al momento en el que las mismas convienen sobre su objeto y su precio, esto aun y cuando éste no haya sido satisfecho, ni la cosa haya sido entregada, ello conforme al artículo 2120 del Código Civil del Estado, por lo que deviene **infundada** e **improcedente** la excepción de **falsedad** opuesta por *** y ***.

Por otro lado, en cuanto al tercer requisito de la acción intentada, relativo a que exista identidad entre la cosa perseguida y la que está en posesión de la parte demandada, queda debidamente acreditado con la **inspección judicial**, consistente en aquella realizada sobre el inmueble objeto del presente negocio durante la audiencia celebrada en fecha nueve de junio de dos mil veintiuno –*fojas de la ciento quince a la ciento diecisiete-*, probanza con eficacia probatoria de conformidad con lo

dispuesto por el artículo 348 del multicitado ordenamiento legal y de la cual se advierte, que la ubicación del inmueble que se reclama mediante reivindicación coincide con el domicilio del inmueble objeto del presente negocio, el cual se encuentra habitado por los demandados en el principal, quienes incluso le concedieron el acceso al mismo a esta autoridad y manifestaron, que ellos son quien lo habitan, identificándose con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la cual obra copia cotejada en autos.

Así, las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Adjetivo de la materia, gozan de valor probatorio a favor de la parte actora, toda vez que de las constancias que obran en autos se desprende, que el inmueble que pretende reivindicar a su favor la accionante, se trata del mismo que posee la parte demandada en el principal, resultando **infundada** e **improcedente** la excepción de **plus petito** opuesta por la parte demandada en el principal.

Por todo lo anterior, es que deviene **procedente la acción incoada**.

VIII.- En mérito de lo antes expuesto, se declara procedente la Vía Única Civil intentada por la accionante.

En relación con la acción principal, se declara que la actora ***, acreditó los elementos constitutivos de su acción reivindicatoria, mientras que los demandados *** y ***, a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitieron acreditar sus excepciones y defensas.

Como consecuencia de lo anterior, se condena a los demandados *** y ***, a la desocupación y entrega real y material a favor de la actora ***, con sus frutos y accesiones, así como libre de todo adeudo -energía eléctrica, suministro de agua potable, cuotas de alcantarillado,

impuesto predial, o cualquier otro servicio contratado-, del bien inmueble, ubicado en ***, con una superficie de ciento sesenta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, inmueble que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo la inscripción número ***.

Se absuelve a los demandados *** y ***, del pago de rentas o cualquier beneficio económico que se hubiese percibido por la posesión del inmueble cuya reivindicación se reclama, tomando en consideración que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor reconvenccionista si es que hubiese tenido la posesión del bien; esto es, el pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se clasifica como una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble, y por ende, este último está obligado a comprobar las bases de ese perjuicio durante el juicio.

En el caso a estudio, la parte actora se abstuvo de comprobar dichas bases de perjuicio durante el juicio, siendo que dicha circunstancia debía haberla demostrado en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Sirve como apoyo la anterior consideración la Tesis Aislada, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 169014, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.704 C, Página: 1169, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA). Este

tribunal complementa el criterio de la tesis citada en el rubro, en la que esencialmente se sostiene que cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor si es que hubiese tenido la posesión del bien; 4. El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica como una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fue desposeído por otra persona de manera ilegítima, y por ende, esta última está obligada a cubrir siempre que sean comprobadas las bases de ese perjuicio durante el juicio.”

Por el contrario, se absuelve a los demandados *** y ***, del pago de los daños y perjuicios que bajo el punto V, son reclamados por la actora ***, con base en las siguientes consideraciones:

Del escrito inicial de demanda no se advierte, que la parte actora haya precisado en qué consisten y cuáles son los daños y perjuicios que dice le fueron ocasionados por su contraria, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los mismos, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, ya que se encuentra imposibilitada para revertir la prestación reclamada, por lo que no es dable condenarle a pagar tales infundados daños y perjuicios.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de

registro 195143, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Noviembre de 1998, Tesis I.5o.C.82 C, página 555, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"PERJUICIOS. DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUÉ CONSISTEN LOS.- De conformidad con lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. El artículo 2109 del código en comento señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110 del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación principal reclamada, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesoria reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesoria, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación de que el reclamante de esos perjuicios precise en su demanda en qué consisten éstos, cuáles son y que justifique la relación subyacente entre dichos perjuicios y la obligación que se dejó de cumplir; esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera, podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no

derivaran de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta".

Finalmente, no se hace especial condena en gastos y costas, atendiendo a que la acción ejercitada necesariamente debe ser resuelta por una autoridad judicial, actualizándose con ello la excepción para su condena prevista en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia Civil por Contradicción de tesis 5/2014, de la Décima Época, con número de registro 2008887, emitida por Plenos de Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, Tesis PC.XXX. J/11 C (10a.), página 1121, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.-

El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo 4o. de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y accesiones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de excepción para condenar en costas conforme al artículo 129 referido,

consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia”.

En relación a la acción reconvenzional, se declara que los actores *** y *** omitieron acreditar su acción de cumplimiento de contrato en tanto que la demandada *** dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo excepciones y defensas.

Como consecuencia de ello, se absuelve a la demandada *** del pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por los actores *** y ***.

Por otro lado, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los actores *** y *** al pago a favor de la demandada *** de los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 79 Fracción III, 81, 82, 83., 84, 86, 128, 235, 335, 341 y 350 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la Vía Única Civil intentada por la accionante.

Tercero.- En relación con la acción principal, se declara que la actora ***, acreditó los elementos constitutivos de su acción reivindicatoria, mientras que los demandados *** y ***, a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitieron acreditar sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se condena a los demandados *** y ***, a la desocupación y entrega real y material a favor de la actora ***, con sus frutos y acciones, así como libre de todo adeudo -energía eléctrica, suministro de agua potable, cuotas de alcantarillado, impuesto predial, o cualquier otro

servicio contratado-, del bien inmueble, ubicado en ***, con una superficie de ciento sesenta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ***, inmueble que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo la inscripción número ***.

Quinto.- Se absuelve a los demandados *** y ***, del pago de rentas o cualquier beneficio económico que se hubiese percibido por la posesión del inmueble cuya reivindicación se reclama, reclamados en la prestación III, por las consideraciones antes mencionadas.

Sexto.- Se absuelve a los demandados *** y ***, del pago de los **daños y perjuicios** que bajo el punto V, son reclamados por la actora ***.

Séptimo.- No se hace especial condena en **gastos y costas**.

Octavo.- En relación a la acción reconvencional, se declara que los actores *** y *** omitieron acreditar su acción de cumplimiento de contrato en tanto que la demandada *** dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo excepciones y defensas.

Noveno.- Se absuelve a la demandada *** del pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por los actores *** y ***.

Décimo.- Se condena a los actores *** y *** al pago a favor de la demandada *** de los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Décimo primero.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día

