

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **cuatro de junio de dos mil veintiuno.-**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0248/2020** relativo al juicio **Único Civil**, que en el ejercicio de la **acción de cumplimiento de contrato (proforma)** promovió **XXXXXX** por conducto de su apoderado legal **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

**I.** Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, 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.-**

**Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.-**

**II.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

**“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”**

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula octava del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

**III.** La vía única civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción personal de otorgamiento de escritura, la cual no se encuentra prevista dentro de los

procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IV.** La parte actora **XXXXXX**, por conducto de su apoderado legal **XXXXXX** demandó a **XXXXXX** y **XXXXXX**, por el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A).- Para que en cumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados, se les ordene por sentencia firme a la ESCRITURACION DEFINITIVA sobre el siguiente bien inmueble: Lote **XXXXXX** Manzana **XXXXXX** ubicado en el Fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, con una superficie de **XXXXXX** METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en **XXXXXX** metros, linda con lote **XXXXXX**; AL SUR en **XXXXXX** metros, linda con calle **XXXXXX**; AL ORIENTE en **XXXXXX** metros y linda con calle **XXXXXX** y/o **XXXXXX** y/o **XXXXXX**; y AL PONIENTE en **XXXXXX** metros y linda con **XXXXXX***

*Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, bajo el número **XXXXXX**, del libro **XXXXXX**, de la Sección Primer del Municipio de Aguascalientes, con folio real **XXXXXX**. Lotificación del 5 de marzo de 2004.*

*B).- Para que por sentencia firme se declare que el suscrito en mi calidad de apoderado de mi hijo **XXXXXX**, se ha dado cabal cumplimiento con las obligaciones a mi cargo (a cargo de la parte compradora), dentro del contrato celebrado por ambas partes.*

*C).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago del 20% sobre el monto de la operación, como penalidad a su cargo, debido al incumplimiento de las obligaciones a su cargo, conforme con la clausula SEPTIMA del contrato celebrado entre ambas partes.*

*D).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago del interés mensual del 3% sobre el monto de la operación, contados a partir de la fecha en que debieron dar cumplimiento con las obligaciones a su cargo, como penalidad a su cargo, debido al incumplimiento de las obligaciones a su cargo,*

conforme con la clausula SEPTIMA del contrato celebrado entre ambas partes.

C).- Para que por sentencia firme se le condene a los demandados al pago de los gastos, costas y honorarios, que se originen con motivo del presente juicio”.

Basó sus prestaciones en los hechos identificados con los números del uno al ocho de la demanda, misma que obra a fojas de la uno a la cuatro del sumario.

Los demandados **XXXXXX** dieron contestación a la demanda entablada en su contra y opusieron excepciones y defensas mediante escrito visible a fojas setenta y siete y setenta y ocho de autos.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción.

V. Antes de entrar al estudio de la acción, la suscrita procede a estudiar de oficio la legitimación de **XXXXXX** esto en atención a que la legitimación de la causa constituye una condición de la acción que, al tratarse de cuestiones de orden público, en términos del artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, deben ser analizadas incluso de oficio por la suscrita, porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta la identidad de la persona del actor, que es a quien la ley concede la acción, o identidad de la persona del demandado, que es contra quien se ejerce la acción, la demanda debe ser desestimada.

La Legitimación jurídica debe entenderse como una situación del sujeto de derecho, con relación a determinado supuesto normativo, cuya realización le autoriza a adoptar determinada conducta. Por ello, toda legitimación es en esencia una facultad o autorización normativa a determinado sujeto para que haga algo ó deje de hacerlo.

Señala el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

**“El ejercicio de las acciones requiere: I. La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo; II. La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación. III. La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante. IV. El interés del actor para deducirla.”**

Del análisis del precepto legal antes invocado, se desprende el requisito indispensable a fin de que se provea en sentido favorable a la actora o los demandados en un juicio, pues no basta que la demanda sea propuesta por una persona cualquiera, sino que es necesario que sea presentada por aquella persona que la ley considera como idónea para estimular la función jurisdiccional, es decir, que para obtener una sentencia que condene al obligado, no basta que exista objetivamente el incumplimiento de la obligación sino que es necesario además, que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho en contradicción con el deudor incumplido y que en el actor coincida la cualidad de acreedor y la de deudor en el demandado.

La legitimación puede ser *ad processum* o *ad causam*. La *legitimatio ad processum* se entiende como la capacidad de actuar en juicio tanto por quien tiene el derecho sustantivo invocado como por su legítimo representante o por quien puede hacerlo como sustituto procesal. En tanto que por *legitimatio ad causam* se refiere a la identidad de la persona del actor con la persona a cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva); es decir, el reconocimiento del actor y del demandado, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.

En esta forma, están legitimados para actuar activa y pasivamente los titulares de los intereses en conflicto, porque la parte legítima es la persona idéntica del proceso y que forma parte de la relación jurídica material misma que define el derecho sustantivo.

Lo precisado se robustece con la tesis de jurisprudencia

bajo el número de registro 917838, Novena época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Apéndice 2000, Tomo: Tomo VI, Común, Jurisprudencia SCJN, Tesis: 304, Página: 253 que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

También sirve de sustento la tesis aislada de la Octava Época, Registro: 227079, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989, Materia(s): Civil, Página: 312, que a la letra dice:

**“LEGITIMACION PASIVA AD CAUSAM Y AD PROCESUM.** Si la persona contra la que se endereza la demanda no es aquella que tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación demandada, estará legitimada ad procesum para actuar en el juicio, dado que se está entablado en su contra y tiene la ineludible necesidad de defender jurídicamente, pero ello de ninguna manera la estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda, por no ser la titular de la misma, que es lo que le daría la legitimación pasiva ad causam.”

Ahora bien, la suscrita considera que en el presente caso **XXXXXX** carece de legitimación para promover el presente juicio, por

las siguientes consideraciones:

En esencia, el accionante versa su acción bajo el argumento de que éste, por conducto de su apoderado legal **XXXXXX**, suscribió contrato de promesa de compraventa con **XXXXXX** y **XXXXXX**, respecto del inmueble ubicado en el lote número **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, del fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, por la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos, de los cuales, ciento setenta mil pesos fueron pagados en efectivo a la firma del contrato, y la cantidad de trescientos ochenta mil pesos los pagó el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho; y que, pese a ello, los demandados han sido omisos en escriturar a favor del accionante.

Ahora, como fundatorios de su acción exhibió, entre otros, los siguientes documentos:

**Documental privada**, consistente en el contrato de promesa de compraventa, celebrado en fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho, visible a fojas siete y ocho del sumario, el cual, en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, prueba plenamente en su contra, con el que se acredita que en esa fecha, **XXXXXX** celebró contrato de compraventa con **XXXXXX** y **XXXXXX** respecto del inmueble ubicado en el lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX**, con la superficie, medidas y colindancias que en él se refieren, por la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos cero centavos moneda nacional; sin que del mismo se advierta que **XXXXXX** lo hubiera suscrito a nombre y representación de **XXXXXX**.

**Documental pública**, consistente en el legajo de copias certificadas expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, relativo a la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, tirada ante la fe del licenciado **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, tiene valor probatorio pleno por ser un documento expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones.

De dicho documento se desprende que en fecha ocho de octubre de dos mil dieciocho, la **XXXXXX** celebró asamblea en la que, en cumplimiento a uno de los puntos del orden del día, se dio lectura a cada uno de los excluidos y de los aceptados como socios y que, por votación unánime, fueron aprobadas dichas exclusiones y aceptaciones; a cuya acta de asamblea fue integrado el denominado “anexo 2” en la que se advierte el nombre del accionante **XXXXXX** como titular alta, y **XXXXXX** como titular baja, respecto del lote sesenta y cuatro, manzana treinta.

Empero, el hecho de que al mismo se le haya concedido valor probatorio, no indica que tenga eficacia probatoria, ya que se tratan de dos elementos distintos, pues el primero es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; en tanto que el segundo de los referidos únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que, a través suyo, han quedado plasmados. Ahora, si bien en el presente caso a dicho documento se le otorgó valor probatorio atendiendo a la naturaleza de la que proviene, la misma no tiene eficacia probatoria para acreditar la legitimación activa **XXXXXX** en el presente juicio, pues aún y cuando en efecto en dicha asamblea éste fue aceptado como socio de la asociación, del acta de asamblea no se desprenden cuáles son los requisitos para que puedan ser aceptados como socios, ni la asamblea celebrada por dicha asociación tiene relación directa con el acto jurídico que fuera celebrado entre **XXXXXX** y **XXXXXX** y **XXXXXX**; de ahí que tampoco sea el documento idóneo para acreditar que en efecto **XXXXXX** es titular de los derechos del inmueble materia del presente juicio, o que el contrato de la acción, se haya celebrado en su representación.

Cobra aplicación a la anterior consideración, la tesis aislada de la octava época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIV, octubre de 1994, tesis I. 3o. A. 145 K, página 385, con número de

registro 210315, que a la letra dice:

**“VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCION CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCION TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRA EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVES SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.**

La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que



demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate”.

**Documental pública**, consistente en la escritura pública número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, de fecha tres de febrero de dos mil veinte, tirado ante la fe de **XXXXXX**, Cónsul titular de México, en la ciudad de Salt Lake City, Utah, Estados Unidos de América, actuando en funciones de Notario Público, visible a foja cincuenta y uno y cincuenta y dos de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, tiene valor probatorio pleno por haber sido expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende el poder general para pleitos y cobranzas que le otorgó **XXXXXX** a favor de **XXXXXX** limitado a los derechos que al poderdante le corresponden respecto del inmueble ubicado en el lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, de la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, colonia **XXXXXX** de esta ciudad.

En efecto, de dicha documental se acredita la personalidad con la que compareció a juicio **XXXXXX** en representación de **XXXXXX**, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 40 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; sin embargo, dicho documento carece de eficacia probatoria para acreditar la legitimación en la causa de **XXXXXX** en el presente juicio, pues si bien dicho poder se concedió para ejercitarse respecto de los derechos del inmueble que es materia del presente juicio, también lo es que éste fue otorgado en fecha **tres de febrero de dos mil veinte**, es decir, **un año, cuatro meses, veintitrés días** después de la celebración del contrato de marras, por lo que es evidente que al momento de la compraventa **XXXXXX** no contaba con facultades de representación a favor de **XXXXXX**.

Como se puede apreciar, de los documentos previamente valorados se advierte que **XXXXXX** y **XXXXXX** celebraron contrato de compraventa con **XXXXXX** respecto del inmueble que es materia del presente juicio, sin embargo, del mismo no se desprende que la

participación de éste último haya sido en representación de **XXXXXX**, ni existe elemento de convicción alguno que permita a la suscrita determinar que en efecto **XXXXXX** está legitimado activamente en la causa en atención a que fue éste y no **XXXXXX** por su propio derecho quien celebró en carácter de comprador el contrato de compraventa cuya elevación a escritura pública se reclama.

No pasa desapercibido para la suscrita que, en audiencia de fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, se declararon confesos a **XXXXXX** y **XXXXXX**, entre otras cosas, de que al momento de realizar la operación de compraventa, **XXXXXX** les dijo que el inmueble era para su hijo **XXXXXX**, sin embargo dicha confesión ficta carece de valor probatorio en términos de los artículos 339 y 340 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues el hecho de que se presuma que **XXXXXX** les haya comentado que el inmueble era para su hijo no se traduce a una representación, máxime que tal aseveración se desvirtúa con el propio documento fundatorio de la acción, que, como ya se ha establecido, en términos del artículo 345 del código adjetivo en la materia prueba plenamente en contra del accionante y que acredita que **XXXXXX** lo suscribió por su propio derecho y no en su representación.

Así, al no confirmarse que en efecto hubo una transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio por parte de **XXXXXX** y **XXXXXX** a favor de **XXXXXX**, no se cumple con lo dispuesto por el artículo 1º, fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues no se acredita que **XXXXXX** sea titular de los derechos que en el presente sumario demanda y por ende, la legitimación que tiene para tramitar el presente juicio.

**VI.** En mérito de lo anterior, se declara que **XXXXXX** no se encuentra legitimado para incoar el presente juicio.

Por lo anterior, no se entra al estudio del fondo del presente juicio, siendo así innecesaria la valoración de los diversos medios de convicción.

Por lo reseñado con anterioridad, se absuelve a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** de todas y cada una de las

prestaciones que le son reclamadas en el juicio.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del ordenamiento legal citado, se condena a **XXXXXX**, al pago de gastos y costas generados por el presente juicio a favor de los demandados, al no actualizarse ninguno de los casos de excepción que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; cuantía que será determinada en cantidad líquida en el período de ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente negocio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía única civil.

**TERCERO.** Se declara que **XXXXXX** no se encuentra legitimado para incoar el presente juicio.

**CUARTO.** No se entra al análisis de la acción ejercitada en el presente juicio.

**QUINTO.** Se absuelve a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** de todas y cada una de las prestaciones que les son reclamadas en el juicio.

**SEXTO.** Se condena a **XXXXXX** al pago de gastos y costas a favor de **XXXXXX** y **XXXXXX**, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

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

**OCTAVO.** Notifíquese personalmente y cúmplase.-

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, Juez Primero de lo Civil del Estado, asistida de su Secretaria de Acuerdos que autoriza **licenciada Blanca Esthela Solís López**. Doy fe.

La **licenciada Blanca Esthela Solís López**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **siete de junio de dos mil veintiuno**.- L'mjmg

La **Licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia definitiva dictada en fecha **cuatro de junio de dos mil veintiuno**, constante de **catorce fojas útiles**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: **nombres y domicilios de partes y terceros, números de escritura y de registro**, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.