

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecinueve de noviembre de dos mil veinte.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente ***** que en la vía de juicio **ÚNICO CIVIL** 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma 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 III y IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la primer fracción citada señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se

ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y la segunda fracción mencionada, indica que es juez competente el domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativas que se dan en el caso a estudio al ejercitarse en el principal la acción de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y la demandada tiene su domicilio en esta Ciudad capital y en la reconvención, la acción real reivindicatoria de inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción 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 de juicio Único Civil elegida por las partes, para el ejercicio de la acción que han hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, en el juicio principal se ejercita la acción personal de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y en la reconvención la acción real reivindicatoria, respecto a las cuales el Código Adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único, a ***** por

el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: “A).- Para que por Sentencia Firme se condene a la Sucesión a Bienes de ***** representada por su Albacea *****, a firmar la Escritura Pública de referencia, respecto a **** posterior en su colindancia Sur-Oriente de lo que conformaba el inmueble propiedad del Autor de la Sucesión (*****), ubicado en la calle ***** número **** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, y en la colindancia Noreste de la casa del suscrito, ubicada en la misma calle ***** número ***** del mismo ***** de esta ciudad, de conformidad y de acuerdo al Contrato Privado de Compra-venta que celebramos el día treinta 31 de Enero del año de mil novecientos noventa y siete 1997, toda vez que el mismo se dio cumplimiento por parte del suscrito; y que para precisar y mejor entender la ubicación del bien se exhibe la Manifestación del predio donde se incluye su respectivo plano del predio del suscrito como del inmueble materia de esta demanda; B).- Para que por Sentencia firme se declare como ilícita y nula de pleno derecho cualquier acto traslativo de dominio que ha realizado la ahora demandada respecto al inmueble materia del presente Juicio, desde la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compra-venta y cuyo cumplimiento se demanda; C).- Por el pago de los Gastos y costas del presente Juicio.”.- Acción prevista por los artículos 1719 y 2188 del Código Civil del Estado y 25 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, ambos vigentes del Estado.-

Da contestación a la demanda *****, con el carácter de albacea de ****, lo que justificó plenamente con el informe y copia certificada anexo al mismo de actuaciones del expediente *****

tratado ante el Juzgado ***** del Estado, visibles de la foja veintidós a la veintiséis de autos, los que tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende la designación, aceptación y protesta que del cargo de albacea hace ***** , que por tanto, la misma está facultada para dar contestación a la demanda según lo previsto por el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado, al disponer que es obligación del albacea el de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o en su contra.-

Con el carácter que se ha indicado, ***** da contestación a la demanda instaurada en contra de la sucesión que representa y opone controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN. 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 3.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACION DE DEMANDA.**

Por otra parte, la **SUCESIÓN A BIENES DE *******, por conducto de su albacea ***** (carácter que ha quedado acreditado como se señaló en párrafos anteriores), **RECONVIENE** ejercitando la acción **REIVINDICATORIA** en contra de ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"a) Para que por sentencia firme se declare que el único y exclusivo propietario del inmueble ubicado Lote *****, Manzana ****, Zona *****, en la calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad con una superficie de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NE** en veintiocho metros cero centímetros con lote *****, **AL SE** en veintiocho metros cero centímetros con lote *****; **AL SO**, en veinticuatro metros cero centímetros con lote *****; **AL NO** en ocho metros cuarenta y cinco centímetros con lote ***** metros treinta centímetros con lote *****; y cinco metros cincuenta centímetros con callejón sin nombre; lo es el C. *****; b) Para que por sentencia firme se condene a la demandada a la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio con sus frutos y accesiones de una fracción de 12.94 metros cuadrados, ya que se cuenta con mejor título; c) Por el pago de rentas contadas a partir del momento de la desposesión, y las que se sigan causando hasta la total solución del presente juicio, precio que será estipulado por peritos, hasta la entrega real y material al suscrito, regulado que sea en ejecución de sentencia; d) Por el pago de gastos y costas que la tramitación del presente juicio origine." Acción que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

El demandado ***** da contestación a la reconvención interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 2.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**, en observancia a esto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de las acciones planteadas y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cit, ofrecieron y se les admitieron pruebas **valorándose las de la parte actora en el principal y demandada en la reconvención en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el Contrato de Compraventa, base de la acción que aparece celebrado entre ***** y ***** en fecha *treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete*, que consta en la foja cinco de los autos, respecto del cual el oferente en aras de su perfeccionamiento ofertó la prueba de RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA a cargo de ***** y *****, y según audiencia de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, la misma únicamente pudo ser desahogada con el primero de los mencionados, por causas imputable al oferente, según se determinó en la misma, además en esta última ***** luego de que se le puso a la vista el documento materia de la ratificación, reconoció como suya la firma que obran en dicho documento y que se atribuye a su parte y ratificó el contenido de dicho documento; y aún cuando manifestara que no se

señalado, se fijó si el señor ***** firmó o no el documento, no, no modifica en forma alguna dicha ratificación, pues solo reconoce que no se fijó si firmara aquella persona; por lo anterior, además de que dicho documento proviene de las partes y no fue objetado en términos de ley, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose en la misma que en fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete, las partes de este juicio celebraron contrato de compra-venta respectivamente de una parte proporcional de ***** parte posterior norte/oriente de la casa habitación marcada con el número ***** de la calle ***** propiedad del actor, en la cantidad de CINCO MIL PESOS con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo.-

TESTIMONIAL desahogada en audiencia de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, únicamente con el dicho de los testigos ***** y ***** , toda vez que el dicho del testigo ***** se declaró desierto en diversa audiencia del día veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete; prueba que es valorada de conformidad con lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior a la misma se le concede valor parcial, ello en virtud de que la testigo ***** si bien refirió que el autor de la sucesión demandada le vendió al actor una fracción de

su terreno, esto lo sabe por inferencias de otras personas, puesto que la misma sostiene que esto se lo dijo **** tanto a su mamá de la testigo como a esta, por lo que no tuvo conocimiento directo de ello, de ahí que a lo dicho no se le conceda valor alguno.-

Pese a ello, sí se le concede valor al dicho del testigo **** pues aún el mismo presencié la celebración del contrato de compraventa entre las partes, ya que éste participó como testigo en su elaboración, por ende, aún cuando sea un solo testigo de los que declaró, el que se dio cuenta de manera directa de los mismos, quedó robustecido con el contrato de compraventa exhibido por el actor donde el deponente aparece como testigo en el citado contrato, quien además ratificó el contenido y firma de éste, razón por la cual, al mismo sí se le concede valor probatorio para demostrar la celebración del contrato basal.

DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en ocho recibos por concepto de pago de Impuesto a la Propiedad Raíz (PREDIAL) emitidos por la Secretaría de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes, que consta de la foja cincuenta y nueve a la sesenta y seis de los autos así como en **la** Manifestación del Predio en litigio de fecha veintinueve de enero de dos mil catorce, con número de folio 66782 registrada en el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, que consta en la foja seis de los autos; las que tienen pleno valor probatorio conforme

a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las que únicamente se acredita el pago de dicho impuesto por parte del actor ***** y la manifestación del mismo respecto del inmueble ubicado en el número *****.-

Las pruebas admitidas a la parte demandada en el principal y rectora en la reconvención, se valoran de la forma siguiente.

TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****, desahogada en audiencia de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, la que es valorada de conformidad con lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, a la misma no se le concede valor probatorio alguno, ello en razón de que el artículo antes invocado, establece entre otros requisitos para concederle valor a la prueba de tal naturaleza, que los testigos hayan tenido conocimiento directo sobre los hechos que declararon, requisito que en este caso no se cumple, pues si bien ambos testigos sostienen que el señor ***** cuenta con el bien inmueble donde tiene su casa ubicado en calle ***** de esta ciudad sin embargo, de tales hechos los testigos no tienen conocimiento directo, pues ambos coincidieron en manifestar que fue el señor ***** quien les dijo que ese inmueble no lo iba a vender y que se los iba a dejar a sus hijos, sin que les conste que efectivamente no lo haya vendido, además, el primer

testigo mencionado, dijo que a la fecha el inmueble en cuestión mismo no tiene la misma superficie de éste, pues el actor ***** puso una barda que se mete al terreno del difunto *****, y esto último lo sabe por comentarios de *****; consecuentemente, lo que declararon lo saben por inferencias de otras personas y no de forma directa, de ahí que no se cumplan en su totalidad los requisitos exigidos por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado para poder concederle valor probatorio a su dicho.-

INSPECCIÓN JUDICIAL CON ASISTENCIA DE PERITOS

desahogada en audiencias de fechas once de marzo y diecinueve de agosto de dos mil veinte, dándose fe en la primera de que se dio fe de la existencia del domicilio ubicado en la calle *****d esta Ciudad ubicado en el lote *****, manzana 2, zona 1; que dicho inmueble tiene de frente una medida de ocho metros con veinticinco centímetros de frente y al entrar a dicho domicilio se pudo establecer que el predio materia de este Juicio no colinda directamente porque existe otra construcción, por lo que al trasladarse al domicilio de la misma calle del número 118, y al internarse al mismo, al fondo de dicha construcción se encuentra un patio que viene a ser el motivo de este Juicio, tomando los peritos que asistieron a la inspección las medidas pertinentes para poder cumplir por escrito y contestar lo referente a lo señalado en los incisos C) D) y E) del escrito de ofrecimiento de

pruebas, a lo cual se dio cumplimiento según los escritos agregados de la foja ciento ochenta y seis a la ciento noventa y uno (perito tercero en discordia); ciento noventa y dos a ciento noventa y seis (perito del actor) y de la ciento noventa y nueve a la doscientos (perito de la demandada), de los que se puede concluir que el patio trasero del inmueble propiedad del actor es la aquella vendida por la demandada a aquel, cuenta con una superficie de ciento trece punto trece metros cuadrados, lo que se desprendió luego de hacerse las mediciones correspondientes.-

Las pruebas que fueron admitidas en común a ambas partes se valoran de la siguiente forma:

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el primer testimonio de la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número **** de los del Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ****, del libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes a nombre de *****, que consta de la foja cuarenta a cuarenta y uno de autos; prueba que tiene pleno valor probatorio conforme a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que únicamente se acredita que el autor de la sucesión *****, en fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa, adquirió el inmueble ubicado en el lote *****, de la manzana *****, zona 1, del ****,

con una superficie de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados, con las medidas y colindancias que ahí se describen.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual no resulta favorable a la demandada en el principal, dado al alcance probatorio que se ha concedido 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.-

PRESUNCIONAL la cual únicamente le beneficia a la parte actora en el principal, para el efecto de acreditar la voluntad de la sucesión demandada de transferir la propiedad al actor del inmueble materia de este juicio con una superficie de ciento trece punto trece metros cuadrados, pues además de haberse exhibido el contrato de compraventa basal, este no fue objetado y aún cuando la sucesión a bienes demandada refirió que no se celebró el citado contrato y que son falsas las firmas de quienes aparecen como vendedor y como testigo, la misma no aportó prueba alguna para demostrar tal circunstancia, teniendo la carga de la prueba la sucesión en comento para demostrar su afirmación conforme a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; tampoco beneficia al actor en el principal, la presunción

legal que se comprende en el artículo último citado para demostrar que haya terminado de pagar el precio convenido toda vez que como el mismo lo reconoció en su escrito inicial de demanda, afirmó que el diverso pago por \$100 PESOS lo realizó a *****, hijo del vendedor, sin que en el caso se haya acreditado que este último era representante del vendedor ***** ni que se haya acordado por los contratantes que el pago podía realizarse por medio de aquel, ello conforme lo prevén los artículos 1944 y 1945 del Código Civil vigente del Estado.-

Por otra parte resulta desfavorable a la actora en la reconvención, esencialmente la legal que se desprende del artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que para que sea procedente la acción reivindicatoria que ejercita, uno de los elementos a demostrarse es la propiedad del bien a reivindicarse, y como se ha dicho anteriormente, quedó demostrado que el inmueble materia de este juicio fue vendido por el autor de la sucesión a favor de *****, que por tanto la sucesión en comento ya no es propietaria del inmueble que pretende se le reivindique, prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe mencionar que a la parte actora se le admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de **** en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de ****

así como la PERICIAL DE TOPOGRAFÍA; y por otra parte, a la sucesión demandada se le admitieron la prueba CONFESIONAL a cargo de *****, las cuales no fueron desahogadas al haberse declarado desiertas por causas imputables a sus oferentes, según se advierte de lo actuado en audiencias de fechas veinticuatro de agosto y veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete.-

VI.- En merito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados, en relación a la acción de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA** que ejercita ***** en contra de la **SUCESIÓN A BIENES DE *******, ha lugar a determinar que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar acción reclamando se eleve a escritura pública el contrato basal y la **SUCESIÓN** demandada no justificó sus excepciones en razón a los razonamientos lógico jurídicos que a continuación se exponen:

Del escrito de contestación de demanda se desprende que se opone la excepción de FALSEDADE DE FIRMAS sosteniendo que las firmas que se atribuyen al autor de la sucesión ***** y a su hermano *****, no corresponden a los mismos; sin embargo, de tal afirmación la demandada tenía la carga de la prueba para acreditarlo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que en el caso haya aportado prueba alguna para demostrar tal circunstancia, por

lo que no resulta procedente la excepción en comento.

Por lo que toca a la excepción de PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN, consistente en que la supuesta compra que es base de la acción se celebró hace más de doce años contados a partir del treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete a septiembre de dos mil nueve, que por y tanto ya se encontraba prescrita la acción; excepción que se considera improcedente toda vez que la acción proforma para la escrituración de inmuebles es imprescriptible al tratarse de un derecho de propiedad, lo anterior con sustento en la siguiente tesis jurisprudencial: Tesis: 771, Apéndice 2000, Novena Época, 914379, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo IV, Civil, P.R. TCC, Pág. 534, Tesis Aislada(Civil), **“COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO DE EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA RESPECTIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE HIDALGO).-** En tanto exista el derecho de propiedad derivado de una compraventa, se entiende que debe subsistir también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente, derecho que se considera accesorio por ser potestativo y extinguido con el derecho principal del cual emana; y si bien el derecho de escriturar se pudiera perder al perderse el derecho de propiedad correspondiente, esto sólo sería posible por la prescripción positiva (usucapión), pero no por la prescripción negativa, esto es, como consecuencia de la falta de ejercicio del derecho de pedir su cumplimiento, por lo que éste y otros derechos se pueden entender como un caso de excepción a la regla establecida en el artículo 1234 del Código Civil para el Estado de Hidalgo que señala que fuera de los casos de excepción, se necesitará un lapso de diez años contados desde que una obligación pueda exigirse, para que se extinga

el derecho de pedir su cumplimiento. En su generalidad absoluta, el contenido de la disposición legal invocada podría comprender la prescripción negativa de todos los derechos, por su inactividad procesal, durante el plazo de diez años, sin embargo, el derecho de exigir el otorgamiento de la escritura de compraventa de un inmueble es imprescriptible.”; lo que hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

Asimismo, hace valer la excepción de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO sustentada en que su padre jamás le vendió ni celebró acto jurídico alguno con el actor; excepción que resulta improcedente, pues con las pruebas que fueron aportadas al juicio quedó acreditada celebración del contrato de compraventa que en fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete celebraron el actor ***** y *****, por las razones y fundamentos que se dieron al momento de valorar las pruebas aportadas a la causa, y por ende, la demanda no justifica su excepción en tal sentido.-

Pese a no haber sido procedentes las excepciones opuestas por la demandada, de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el juzgador está obligado a verificar de oficio los requisitos de procedibilidad de la acción, y en el caso se establece que si bien es cierto que con los elementos de convicción aportados al juicio se acreditó de manera fehaciente: **a).**- Que en fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete, se celebró contrato de compraventa entre ***** como vendedor y

**** como comprador para transmitir la propiedad respecto de una parte proporcional de ****, parte posterior norte/oriente de la casa habitación marcada con el número ***** de la calle ***** propiedad del actor (que quedó demostrado ampara una superficie de ciento trece punto trece metros cuadrados), pactándose como precio del traslado la cantidad de CINCO MIL PESOS de los cuales se pagaron cuatro mil pesos a la firma del contrato y que la cantidad de mil pesos se cubriría en un mes y sin embargo, no quedó debidamente demostrado que se haya cubierto al vendedor la cantidad restante por MIL PESOS, pues como se dijo al valorar las pruebas aportadas a la causa, en su escrito inicial de demanda, el actor reconoció que el diverso pago por MIL PESOS lo realizó a *****, hijo del vendedor, sin que en el caso se haya acreditado que este último era representante del vendedor ***** ni que se haya acordado por los contratantes que el pago podía realizarse por medio de este último, lo cual es exigido por los artículos 1944 y 1945 del Código Civil vigente del Estado para tener por hecho el pago, al disponer el primero de ellos que el pago debe hacerse al mismo acreedor o a su representante legítimo; y el segundo artículo invocado señala que el pago hecho a un tercero extingue la obligación, si así se hubiere estipulado o consentido por el acreedor, y en los casos en que la ley lo determine expresamente; siendo que en el caso no se actualizó

ninguno de esos supuestos para tener por hecho el pago, pues como se ha dicho anteriormente, no se acreditó que *****, fuera representante del vendedor ***** ni que se haya acordado por los contratantes que el pago podía realizarse por medio de este aquel, por tanto, no quedó demostrado que el actor pagara al vendedor la totalidad del precio convenido con motivo de la citada compraventa, consecuentemente, debe atenderse a lo estipulado en el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, el cual señala que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, considerándose entonces que para el ejercicio de la acción pro forma es un requisito de procedibilidad el acreditar el pago total del precio, siendo aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia: **“ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.** Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.”.-

Tesis: 1a./J. 14/2000, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena

Época 190897, Primera Sala, Tomo XII, Noviembre de 2000, Pág. 11, Jurisprudencia (Civil); en consecuencia de lo anterior, al no haber demostrado la parte actora el haber cumplido totalmente con las obligaciones que contrajo en el contrato base de la acción por las razones antes indicadas para que pueda exigir de la parte demandada se le otorgue en escritura pública el contrato por el cual adquirió el inmueble ya citado, si a la vez su parte no ha cumplido con el pago total de lo pactado, de conformidad con lo que establece el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, al establecer como condición para exigir el cumplimiento de obligaciones derivadas de un acto jurídico, que quien lo exige debe a la vez demostrar que su parte ya cumplió con las que le incumben, por tanto **se declara que no le asiste derecho a la parte actora** para ejercitar acción reclamando se lleve a escritura pública el contrato basal, al no haber demostrado que cumplió totalmente con el pago del precio pactado como precio de la compraventa, en consecuencia, **no ha lugar a condenar a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda,** en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal Civil vigente del Estado, dejándose a salvo los derechos del actor para que la promueva en la vía y forma correspondiente, atento a lo señalado por el artículo 371 del código adjetivo ya invocado.-

Sin que pueda pronunciarse esta autoridad por cuanto a la prestación reclamada en el inciso b) del capítulo de prestaciones del escrito de demanda relativa a que por sentencia firme se declare como ilícita y nula de pleno derecho cualquier acto traslativo de dominio que ha realizado la ahora demandada respecto al inmueble materia del presente Juicio, desde la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compra-venta y cuyo cumplimiento se demanda; pues dentro de autos no quedó acreditado que posterior a la compraventa celebrada por el autor de la sucesión demandada con el actor, se haya celebrado algún otro acto en relación al mismo inmueble, además de que tendría que respetarse la garantía de audiencia de los interesados.-

De conformidad con el artículo 28 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al no haberse acogido las pretensiones de la parte actora, es que se le considera perdidosa, en consecuencia, se condena al actor al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de la sucesión demandada, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

VII.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados, en relación a la **acción REIVINDICATORIA ejercitada en RECONVENCIÓN** por la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* en contra de *********, ha lugar a determinar que la parte actora no acredita los elementos de

procedibilidad de la acción que ha hecho valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

La acción ejercitada es la reivindicatoria prevista por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y sobre los elementos constitutivos de la misma, la Suprema Corte de Justicia de la Nación vierte el siguiente criterio jurisprudencial: **"ACCIÓN 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 al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- **La propiedad de la cosa que reclama;** b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda 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."- **Octava Época. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 53, Mayo de 1992. Tesis: VI.2o. J/193. Página: 65;** estableciéndose dentro de este los

elementos de procedibilidad de la acción señalada siendo los siguientes:

- a).- La propiedad de la cosa que reclama
- b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida; y,
- c).- La identidad de la misma.-

Luego entonces, en el caso que nos ocupa ni tan siquiera se encuentra acreditado el primer elemento de propiedad de la cosa que reclama pues la

sucesión, actora afirma que es la propietaria del inmueble del que su contraria reclamó su escrituración, por lo cual debió demostrar con prueba idónea que efectivamente es la propietaria de dicho inmueble, y si bien dentro de autos obra el primer testimonio de la escritura pública número seiscientos cincuenta, del volumen XII, pasada ante la fe del Notario Público número 21 de los del Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número *****, del libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes a nombre de *****, con la que se acreditó que el autor de la sucesión *****, en fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa, adquirió el inmueble ubicado en el lote *****, de la manzana *****, zona *****, del *****, con una superficie de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados, con las medidas y colindancias que ahí se describen, sin embargo, al analizar la acción pro forma, quedó determinado que de esa superficie ***** vendió una fracción a ***** y que es precisamente de la que reclama su reivindicación, pues aún cuando la actora señala que son aproximadamente ciento veintiún metros con veintidós y cuatro centímetros de los que reclama su reivindicación, sin embargo, también dice que es la parte posterior en su colindancia suroriente de su contraria, es decir, aquel del que se acreditó su venta en la diversa acción analizada en esta sentencia, de la cual se demostró que la superficie

vendida fueron ciento trece punto trece metros cuadrados, por lo que se trata de la misma fracción, por lo tanto, al haberse acreditado fehacientemente que de los cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados que ampara la escritura antes citada, el autor de la sucesión ***** le vendió a ***** la superficie de ciento trece punto trece metros cuadrados y que es la misma que señala la actora en su demanda reconvencional, desde el día treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete ya ha salido de la propiedad de la sucesión actora, el inmueble que pretende que le reivindique y desde esa misma fecha resulta ser propiedad de *****; ello de manera independiente a que se acreditó que el demandado no ha cumplido totalmente con el pago del precio pactado por la compraventa por las razones que ya han quedado asentadas a lo largo de esta resolución, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, ya que se demostró la voluntad del vendedor de transmitir la propiedad al comprador de la superficie multicitada, ello en términos de lo establecido por el artículo 2120 del Código Civil vigente del Estado, al establecer que 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; consecuentemente, no se acreditó el primer elemento de procedibilidad de la

acción ejercitada, relativo a la propiedad de las cosas que reclama, lo que hace innecesario el análisis de los demás elementos constitutivos de la acción, pues para su procedencia deben demostrarse en su totalidad.

En mérito lo anterior, **se declara improcedente la acción ejercitada pues no le asiste acción ni derecho a la sucesión actora actor para ejercitar la acción reivindicatoria en contra del demandado** y por ende, no procede declarar que le corresponde a la SUCESIÓN A BIENES DE ***** el dominio pleno del bien inmueble materia de la misma y que ya ha quedado identificado en esta resolución, al no justificar el elemento de procedibilidad de propiedad que para el ejercicio de la acción reivindicatoria exigen los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que **se absuelve a ******* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito de reconvención, en términos de lo que dispone el artículo 82 del mencionado ordenamiento legal.-

En razón a lo anterior, resulta innecesario hacer el análisis de las excepciones opuestas por el demandado, con apoyo en el siguiente criterio: **"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITÓ LA ACCIÓN.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya

opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.”. **Época: Octava Época, Registro: 202420, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.86 C, Página: 335.-**

Con fundamento en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado no se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que en la acción de reivindicación, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia: **“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.”- **PLENO DEL TRIGÉSIMO CIRCUITO. Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.), Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2008887, Pleno de Circuito, Jurisprudencia (Civil).**-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos; 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracciones III y IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía promovida por los actores.-

TERCERO.- En relación a la acción de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA que ejercita ***** en contra de *****, se declara que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar acción reclamando se eleve a escritura pública el contrato basal, al no haber demostrado que cumplió totalmente con el pago del precio pactado como precio de la compraventa.-

CUARTO.- No ha lugar a condenar a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda, dejándose a salvo los

derechos del actor para que la promueva en la vía y forma correspondiente.-

QUINTO.- Sin que pueda pronunciarse esta autoridad por cuanto a la prestación reclamada en el inciso b) del capítulo de prestaciones del escrito de demanda relativa a que por sentencia firme se declare como ilícita y nula de pleno derecho cualquier acto traslativo de dominio que ha realizado la ahora demandada respecto al inmueble materia del presente Juicio, desde la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compra-venta y cuyo cumplimiento se demanda; pues dentro de autos no quedó acreditado que posterior a la compraventa celebrada por el autor de la sucesión demandada con el actor, se haya celebrado algún otro acto en relación al mismo inmueble, además de que tendría que respetarse la garantía de audiencia de los interesados.-

SEXTO.- Se condena al actor al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de la sucesión demandada, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- En relación a la acción REIVINDICATORIA ejercitada en RECONVENCIÓN por la *****, en contra de *****, ha lugar a determinar que la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer, lo que hizo innecesario el análisis de las excepciones opuestas por el demandado.-

OCTAVO.- Se declara improcedente la acción ejercitada pues no se demostró el requisito de propiedad que para su procedencia exige la acción reivindicatoria.-

NOVENO.- No procede declarar que le corresponde a la ***** el dominio pleno del bien inmueble materia de la misma. -

DÉCIMO. Se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito de reconvención.-

DÉCIMO PRIMERO.- No se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que en la acción de reivindicación, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria.-

DÉCIMO SEGUNDO.- Con fundamento en 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 1º, 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

DÉCIMO TERCERO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA**. Doy fe.-

SECRETARIO DE ACUERDOS JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veinte de noviembre de dos mil veinte**. Conste.-

L'ECGH