

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiuno de octubre del dos mil veinte.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2019 que en la vía Civil de Juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* la que se dicta bajo los siguientes:

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

**I.-** Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y la contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

**II.-** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de una acción personal, hipótesis que cobra aplica al caso dado que se demanda la Nulidad de un Contrato de Compraventa, lo

que corresponde a una acción personal y además las demandadas tienen su domicilio dentro de la jurisdicción de este juzgado, aunado a que las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito para que esta autoridad conozca del asunto, de conformidad con lo que disponen los artículos 137 y 139 del ordenamiento legal indicado.

**III.-** Se determina que la vía Civil de Juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de Nulidad de un Contrato de Compraventa y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deban seguirse en la vía propuesta por la accionante y regulada por los artículos que contempla el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.-** La demanda la presenta \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de \*\*\*\*\* y para acreditar el carácter con que se ostenta, acompaña a su demanda la copia certificada que obra de la foja siete a la diez de este asunto, que por referirse a actuaciones del expediente \*\*\*\*\*, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; documental con la cual se acredita que mediante auto de fecha catorce de diciembre del dos mil once, dictado en la causa familiar mencionada, se

decloró la validez del testamento otorgado por \*\*\*\*\* y además se nombró como albacea definitivo de dicha sucesión a \*\*\*\*\*, a quien se le tuvo por aceptando el cargo en vista de su aceptación y protesta, lo que la legitima procesalmente para ejercitar la acción planteada en la demanda, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente en el Estado.

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A).- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se declare la nulidad absoluta (INEXISTENCIA DE ACTOS JURIDICOS) del contrato de compraventa celebrado el día veinte de diciembre del año dos mil quinete suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de parte vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de parte compradora respecto del bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*; B).- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a los demandados \*\*\*\*\* a la entrega real y material totalmente libre y desocupado del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* en buen estado; C).- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a las demandadas \*\*\*\*\* a la entrega del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* libre de adeudos por concepto de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio que hayan contratado para el inmueble previamente señalado; D).- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio, se condene a las demandadas al pago de los

gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio.". Desprendiéndose de los hechos de su demanda y capítulo de derecho de la misma, que la acción ejercitada es la de nulidad que contemplan los artículos 2140 y 2141 del Código Civil vigente del estado.

La demandada \*\*\*\*\*, mediante escrito presentado el dieciocho de octubre del dos mil diecinueve y ratificado ante esta autoridad el cinco de noviembre del dos mil diecinueve, se allana a la demanda entablada en su contra.

La demandada \*\*\*\*\*, da contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1,2, 3, y 5. Falta de acción y de derecho; 4.- La de Falsedad; 6.- La de obscuridad en la demanda. 7.- La contenida en los artículos 91 y 92 del Código de Procedimientos Civiles.**

La demandada \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "**Para que por sentencia firme se condene a las demandadas a otorgarme y/o escriturarme el bien inmueble que le adquirí conforme al contrato de compraventa celebrado en fecha 20 de Diciembre del año 2015, y que a continuación mencionó: \*\*\*\*\*.** B).- **Para que por sentencia firme se decrete que las demandadas deben pagar a mi parte los daños y perjuicios ocasionados por**

motivo de su incumplimiento y que éstos ascienden a la cantidad de \$180,00.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) ya que fue el costo que se le metió al inmueble para reparaciones por parte de la suscrita, mismos que se acreditarán en su momento procesal oportuno. C).- Para que por sentencia firme se decrete que las demandadas deben pagar a mi parte el 9% anual que es el interés legal sobre la cantidad que deje de percibir como ganancia lícita respecto de la cantidad de \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por motivo de su incumplimiento desde Enero del año 2016, que fue entregada la posesión del inmueble afecto del contrato de compraventa. D).- Para que por sentencia firme se decrete que las demandadas deben pagar a mi parte el 10% del valor de la venta, tal y como se estipuló en la cláusula quinta del contrato de compraventa. E).- Para que por sentencia firme se decrete condenando a las demandadas que deben de pagar a mi parte los gastos y costas del presente juicio conforme a lo ordenado por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Estado".

Prestaciones sustentadas en los hechos que vierte la demandada en su escrito de demanda reconvencional y que no es necesario transcribir por no ser una exigencia prevista por el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, más de lo expuesto en los mismos se observa que ejercita la acción de acciones principales la de Proforma prevista en los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado, más también la de Pago de Daños y

Perjuicios consistente de una suma determinada de dinero por concepto de las mejoras que le hizo al inmueble, lo que es propio de una acción de rescisión o nulidad del contrato de compraventa y esto es contradictoria de la acción proforma que busca perfeccionar dicho acto jurídico, ante esto, debe observarse lo previsto por el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles del Estado el cual señala que no podrán acumularse en la misma demanda las acciones contrarias o contradictorias esto no impide para que esta autoridad establezca cual es la acción que debe prevaler, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2° del Código antes invocado, al señalar que la acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal que se determine con claridad la prestación que se exige; dado lo anterior y tomando en cuenta que la mayoría de las pruebas ofrecidas por la parte actora en la reconvención las encauso para sostener la validez del contrato de compraventa que celebro, según se observa de la confesional de posiciones, informe de autoridad y documental, inspección ocular, a lugar a determinar que la acción que prevalece es la Proforma a que se refieren los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado, por lo que se desestima la acción de Pago de Daños y Perjuicios y anexidades de ésta.

La demandada en la reconvención \*\*\*\*\*, da contestación a la reconvención y opone controversia total en cuanto a las prestaciones que se reclaman y hechos en que se fundan, invocando como única excepción

de su parte la de Falta de Acción y derecho para demandar a su representada las prestaciones que de la misma se reclaman.

Toda vez que de la excepción planteada por la demandada \*\*\*\*\*, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda; en el caso que nos ocupa, la excepción en comento se sustenta en el argumento de que a la actora en ningún momento le constan las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la compraventa y que por ello no puede alegar la nulidad de la misma. Excepción que resulta infundada, dado que, lo expresado al proponer la misma no encuadra dentro del concepto que de oscuridad se ha advertido en líneas que anteceden y además porque del análisis que se hace del escrito de demanda, se observa que la parte accionante al formular la misma se apega a lo previsto por el artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles Vigente del Estado, precisando dentro de ello las prestaciones que reclama y vierte aquellos hechos que a su juicio dan sustento a la misma, aunado a que si hace alusión a la fecha del contrato de compraventa del cual su nulidad y la causa que genera esta según se observa del punto cuarto de hechos de la demanda, lo que conlleva a determinar lo

infundada de la excepción.

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

**La DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa a la copia certificada del testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja dieciséis a la treinta y cinco de este asunto, que por referirse a la escritura pública número \*\*\*, del protocolo de la notaría pública número 11 de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, pues fue expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha veintiocho de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, los señores \*\*\*, adquirieron mediante contrato de compraventa, el cincuenta por ciento del inmueble identificado como \*\*\*\*, identificado como predio \*\*\*\*\*.

**La CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha diecinueve de junio del año en curso, aceptó como cierto que tiene

la posesión del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*, porque \*\*\*\*\* se la entregó en presencia de \*\*\*\*\*, ser cierto también que previo a celebrar el contrato de compraventa con \*\*\*\*\* sobre el inmueble descrito, tenía conocimiento de que el inmueble mencionado se encontraba en trámite sucesorio, como también el saber que ya existía un albacea de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\*, más agrega que \*\*\*\*\* estuvo de acuerdo que se llevara a cabo dicha compraventa; reconoce igualmente como cierto de que previo a la compraventa tuvo conocimiento de que el inmueble señalado en líneas que anteceden era propiedad del C. \*\*\*\*\* agrega que se le hizo de su conocimiento de que existía un testamento otorgado por este a favor de \*\*\*\*\*, como también de que éste último le estaba cediendo el cincuenta por ciento de los derechos que le correspondían para que la absolvente pudiera comprar el inmueble y que no tuviera ningún problema; confesional a la cual se le concede pleno valor en términos de los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

Las pruebas de la parte demandada y actora en la reconvención \*\*\*\*\*, se valoran en los siguientes términos:

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dictamen de \*\*\*\*\*, prueba que atendiendo a la preparación académica de los testigos, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código

de Procedimientos Civiles vigente del Estado, más se observa que lo manifestado por el testigo \*\*\*\*\* no favorece a la parte oferente en razón de que únicamente se le formuló una pregunta y manifestó no conocer a la demandada \*\*\*\*\*; no obstante lo anterior con la prueba, se ha acreditado de manera fehaciente: que el inmueble objeto del contrato de compraventa base de la acción se encontraba en las mismas condiciones, al estar construido de adobe y presentar bastante humedad en sus muros, generando la necesidad de que se le hicieran reparaciones de consideración y ampliación en la construcción.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME Y DOCUMENTAL**, que se hicieron consistir en dos copias certificadas de actuaciones del expediente \*\*\*\* y agregada a los autos del expediente en que se actúa de la foja ciento trece a la ciento sesenta y cuatro, a las cuales se les concede pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; documentales con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- Que la causa familiar indicada se refiere al juicio \*\*\*\*\*, quien falleció el \*\*\*\*\*.

b).- Que el autor de la sucesión testamentaria mencionada, contrajo matrimonio civil con \*\*\*\*\* el \*\*\*\*\* por y ante el oficial del registro civil de esta ciudad capital y que lo hizo bajo el régimen de sociedad conyugal.

c).- Que \*\*\*\*\* otorgó disposición testamentaria el dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, designando como sus únicos

y universales herederos de todos sus bienes presentes y futuros a sus hijos de nombres \*\*\*\*\*, en mancomún, pro indiviso y por partes iguales.

**La INSPECCIÓN OCULAR,** que desahogo el personal del juzgado sobre la copia certificada del expediente \*\*\*\*\* del índice del Juzgado \*\*\*\*\*, y que al no requerirse conocimientos especiales para ello, se le concede pleno valor en términos del artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, acreditándose con la misma lo ya señalado al valorar las documentales relativas a las copias certificadas de actuaciones del expediente indicado y además de que por auto de fecha catorce de diciembre del dos mil once, en el mencionado expediente se reconocieron como herederos de la sucesión a \*\*\*\*\* y que el juicio se encuentra en etapa de inventario y avalúo.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME,** a cargo de **PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, S.A. DE C.V.,** hoy **VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES, MÉXICO, S.A. DE C.V.,** que se tuvo por desahogada con el informe rendido por esta última y visto a fojas ciento setenta y cinco de este asunto, a la cual se le concede pleno valor en términos de lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, por estar adminiculado en el contrato de compraventa base de la acción y en el cual la demandada \*\*\*\*\* se ostentó como propietaria del documento base de la acción; documental con la cual se acredita que el servicio de agua potable respecto del inmueble objeto de la acción, se

encontrado de alta a nombre de \*\*\*\*\*, desde el primero de enero de mil novecientos noventa.

De ambas partes, las siguientes pruebas:

**La DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de compra-venta celebrado en fecha veinte de diciembre de dos mil quince, el cual corre agregado a los autos de la foja once a la quince de esta causa, respecto a lo cual las partes en aras de su perfeccionamiento ofrecieron pruebas, de la parte actora y demandada en la reconvención la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de \*\*\*\*\*, de la demandada y actora en la reconvención la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de \*\*\*\*\*, esta última que tan solo se desahogo con la comparecencia de los dos primeros, pruebas de ratificación de contenido y firma que resultaron favorables a las oferentes, pues en audiencia de fecha diecinueve de junio del año en curso, la demandada \*\*\*\*\* y el tercero \*\*\*\*\* reconocieron el contenido del contrato de compraventa basal y como suyas las firmas que estamparon en dicho contrato, en la misma audiencia se tuvo a la demanda \*\*\*\*\* por reconociendo tanto el contrato de compraventa como las firmas de su parte que estampo en el mismo, por lo que ante esto y de conformidad con lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado a la documental que nos ocupa se le otorga pleno valor; prueba con la cual se acredita que en fecha veinte de diciembre del dos mil quince, la demandada \*\*\*\*\* celebro con el carácter de compradora un contrato de compraventa con \*\*\*\*\* como

venedora, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , estipulándose como precio de la operación la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS.

**La INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en lo mismo, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora en su doble aspecto de legal y humana:

a).- Se ha probado, que para la fecha en que el autor de la Sucesión a bienes de \*\*\*\*\* y dos de sus hermanos adquirieron el inmueble objeto de la acción y que lo fue el veintiocho de junio de mil novecientos ochenta, ya se encontraba casado civilmente con \*\*\*\*\* bajo y el Régimen de Sociedad Conyugal, por tanto, existe presunción legal de que los derechos de propiedad adquiridos por el autor de la sucesión corresponden a gananciales, por lo que de estos derechos corresponde a \*\*\*\*\* el cincuenta por ciento.

b).- Se ha acreditado, que el autor de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* otorgó disposición testamentaria y designó como herederos de todos sus bienes presentes y futuros, a sus hijos \*\*\*\*\* , por lo que corresponden a éstos el otro cincuenta por ciento

de los derechos de propiedad señalados en el inciso anterior.

c).- La demandada \*\*\*\*\*, no aportó prueba idónea alguna para acreditar que en la celebración del contrato fundatorio de la acción \*\*\*\*\* otorgaran su consentimiento para transmitirle los derechos que a estos correspondía.

De lo anterior surge presunción grave, de que \*\*\*\*\* no otorgaron su consentimiento para la celebración del contrato basal; presuncionales a las cuales se les otorga pleno valor de conformidad con lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.-** Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que la actora acredita los elementos constitutivos de su acción y la excepción de falta de acción en la demandada, que ésta no justificó sus excepciones como tampoco los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a los siguientes argumentos lógico-jurídicos y disposiciones legales.

**Acción principal.-** Esta acción corresponde a la ejercitada por la Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*\*\* y que corresponde a la acción de Nulidad de un contrato privado de compraventa celebrado el veinte de diciembre del dos mil quince por \*\*\*\*\* como vendedora y \*\*\*\*\* con el carácter de compradora, respecto del

inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*, el cual se encuentra enclavado en un predio de mayor superficie, señalándose como causa de ello que la vendedora \*\*\*\*\* no era propietaria de dicho inmueble, el cual corresponde al patrimonio de la masa hereditaria de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\*, por lo que aquella no estaba legitimada para realizar actos de dominio sobre el inmueble mencionado. Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por la demandada \*\*\*\*\*, pues corresponden a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de **Oscuridad en la demanda**, la cual ya fue analizada y resuelta en el considerando cuarto de esta sentencia, declarándose infundada la misma, por las consideraciones y fundamentos legales que se vierten en dicho considerando y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La excepción que en deriva de los artículos 91 y 92 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que se refieren a la de *preclusión* del derecho de la parte actora para exhibir otros documentos distintos de aquellos que anexó a su demanda como fundatorios de su acción, excepción que a juicio de esta autoridad resulta infundada. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación señala, que

la figura procesal en análisis es uno de los principios que rigen el proceso y se funda en el hecho de que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a momentos procesales ya extinguidos y consumados, agregando además, que doctrinalmente, la preclusión se define como la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal, que resulta normalmente de tres situaciones: a) de no haber observado el orden u oportunidad dada por la ley para la realización de un acto; b) de haber cumplido una actividad incompatible con el ejercicio de otra; y c) de haber ejercitado ya una vez, válidamente, esa facultad (consumación propiamente dicha); observando lo anterior y tomando en cuenta lo dispuesto por los artículos 90, 91 y 92 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se desprende que después de la demanda y su contestación no se admitirán otros documentos fundatorios de dichos escritos, que no sean de aquellos que refiere la norma indicada en último término, luego entonces se tiene que la causa de esto es porque precluyó el derecho de las partes para presentarlos. No obstante lo anterior, se declara que en el caso no tiene sustento la excepción en comento, dado que la parte actora no exhibió en la causa ningún otro documento distinto de aquellos que acompañó a su demanda como fundatorios de su acción. Cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial:

**PRECLUSIÓN. ES UNA FIGURA JURÍDICA QUE EXTINGUE O CONSUMA LA OPORTUNIDAD PROCESAL DE REALIZAR UN ACTO.** La

preclusión es uno de los principios que rigen el proceso y se funda en el hecho de que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a momentos procesales ya extinguidos y consumados, esto es, en virtud del principio de la preclusión, extinguida o consumada la oportunidad procesal para realizar un acto, éste ya no podrá ejecutarse nuevamente. Además doctrinariamente, la preclusión se define generalmente como la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal, que resulta normalmente, de tres situaciones: a) de no haber observado el orden y oportunidad dada por la ley para la realización de un acto; b) de haber cumplido una actividad incompatible con el ejercicio de otra; y c) de haber ejercitado ya una vez, válidamente, esa facultad (consumación propiamente dicha). Estas tres posibilidades significan que la mencionada institución no es, en verdad, única y distinta, sino más bien una circunstancia atinente a la misma estructura del juicio. **Registro: 187149. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Abril de 2002. Materia(s): Común. Tesis: 1a./J. 21/2002. Página: 314.**

En cuanto a la excepción de **Falsedad**, sustentada tan solo en el argumento de que lo declarado por la parte actora en su escrito inicial, de que el contrato de compraventa base de la acción se encuentra afectado de nulidad por falta de legitimación en la

venedora es falso; excepción que resulta improcedente, primeramente porque en los contratos por falsedad o dolo se entiende cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, de acuerdo a lo que establece el artículo 1698 del Código Civil Vigente en el Estado, y en segundo lugar porque del análisis de lo expuesto en la demanda no se observa conducta alguna por parte de la accionante que encuadre dentro del tipo penal de falsedad, por el contrario, con las pruebas aportadas se acredita ser cierto que la demandada \*\*\*\*\* vendió un inmueble que no era de su propiedad, como se precisara al analizar las demás excepciones y acción ejercitada.

En cuanto a las excepciones de **falta de acción y de derecho** que invoca la parte actora en los numerales 1,2,3, y 5, del capítulo correspondiente de su contestación de demanda se analizan, y se resuelven conjuntamente con la acción de Nulidad ejercitada:

La parte demandada refiere en las excepciones anunciadas que no le asiste razón alguna a la parte actora para demandar la nulidad del contrato de compraventa base de su acción, porque de acuerdo con lo que establece el artículo 2100 del Código Civil vigente en el Estado tal acción compete a todos los interesados y además porque \*\*\*\* en la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* fue reconocida como heredera y por tanto tendrá la propiedad sobre el inmueble objeto del contrato, por lo que, la actora no tiene razón legal alguna para demandarla al haber obrado su parte de

buen fe al celebrar el contrato y como consecuencia la falta de acción y de derecho para reclamarle lo que no le es debido; excepciones que resultan improcedentes en observancia a lo que establecen los artículos del Código Civil Vigente en el Estado que a continuación se transcriben:

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

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

**Artículo 1684.-** El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:

I.- Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos;

II.- El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

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

**Artículo 2140.-** Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

**ARTÍCULO 2141.-** La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

De los preceptos legales transcritos se desprenden los elementos para la existencia de todo contrato, siendo el consentimiento de los contratantes

para celebrarlo y el objeto del mismo, además se establece las obligaciones que en el contrato de compraventa asumen los celebrantes del mismo y consiste en que el vendedor se obliga a transferir el dominio de un bien que es de su propiedad y el comprador a cubrir por ello un precio cierto de un inmueble, por lo que toda venta de cosa ajena será nula.

En el caso que nos ocupa, se ha probado con la DOCUMENTAL PÚBLICA relativa del testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, que el autor de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* y dos de sus hermanos, adquirieron mediante contrato de compraventa celebrado el \*\*\*\*\* **el 50% de los derechos de propiedad respecto de la casa marcada con el número \*\*\*\*\***, identificada como predio \*\*\*\*\*, consecuentemente al autor de la sucesión mencionada únicamente le corresponde el 33.33% del 50% que adquirió con otros dos de sus hermanos respecto del inmueble descrito.

Se ha probado además, con la copias certificada relativa a actuaciones del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\*, que para la fecha en que el autor de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* este se encontraba casado civilmente con \*\*\*\*\* bajo el régimen de sociedad conyugal, por lo que de los derechos de propiedad adquiridos por el autor de la sucesión demandante, corresponden a \*\*\*\*\* el cincuenta por ciento, es decir, el dieciséis punto sesenta y siete por ciento.

Además de lo anterior, se ha probado con las

actuaciones del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Segundo de lo \*\*\*\*\* que \*\*\*\*\* otorgó disposición testamentaria y que en la causa indicada por auto de fecha catorce de diciembre del dos mil once se declaró la validez del testamento que otorgo y además se reconocieron como herederos de la sucesión a \*\*\*\*\*, por lo que en tal estado, al realizarse la adjudicación de los derechos de propiedad que sobre el inmueble objeto de la acción corresponden al autor de la sucesión, únicamente correspondería a \*\*\*\*\* el ocho punto treinta y tres por ciento de los derechos de propiedad adquiridos por el autor de la sucesión respecto del inmueble descrito en el apartado anterior.

A mayor abundamiento, es de señalar que, en el juicio sucesorio testamentario a bienes de \*\*\*\*\* aún no se aprueban las operaciones de inventario y avalúo, como así se desprende del auto de fecha veintidós de marzo del dos mil diecinueve, consecuentemente los derechos de propiedad que corresponden al autor de la sucesión sobre el inmueble objeto de la acción, siguen correspondiendo a dicha sucesión, lo que conlleva a determinar que \*\*\*\*\* no estaba legitimada para realizar el contrato de compraventa basal, sobre la totalidad del inmueble objeto del mismo, de conformidad con lo que establecen los artículos 2140 del Código Civil Vigente en el Estado y que se ha transcrito en líneas que anteceden, lo que genera lo improcedente de las excepciones de falta de acción y de derecho que invoca la demanda \*\*\*\*\*.

En merito de lo anterior se declara nulo el

contrato de compraventa que en fecha veinte de diciembre del dos mil quince celebraron de una parte \*\*\*\* como vendedora y de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*, y que se ubica dentro de la superficie de terreno que corresponde al predio al inmueble marcado con el número \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* y colindancias descritas en apartados que anteceden, por darse la hipótesis a que se refiere el artículo 2147 del Código Civil Vigente en el estado al establecer que es nula la venta de cosa ajena y sin que en el caso sea necesario hacer pronunciamiento sobre la buena o mala fe con que se condujeron las partes que celebraron dicho contrato, por razón de que no se reclaman daños y perjuicios, de acuerdo a lo que señala la norma sustantiva supracitada.

Dado lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega material del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*, lo que deberá hacer a favor de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* y a ambas demandadas a que la entrega del inmueble mencionado se realice libre de adeudos por concepto de agua potable y energía eléctrica.

En cuanto a los gastos y costas, no procede realizar condena alguna sobre este concepto, al darse la excepción prevista por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que no será condenada en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria

de la controversia, lo que aplica al caso pues de acuerdo a lo que establece la fracción I de dicho precepto legal, se entiende que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria, cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por Autoridad Judicial, luego entonces si la nulidad de un contrato de compraventa debe declararla el juez de acuerdo a lo que establece el artículo 2097 del Código Civil vigente en el Estado, ante esto, conlleva a establecer que se da la excepción prevista en la norma adjetiva civil supra citada.

**Acción reconvenzional.**- La demandada \*\*\*\*\* Reconviene a la sucesión a bienes de \*\*\*\*\*, por la acción Proforma respecto del contrato de compraventa privado que celebros con ésta última el veinte de diciembre del dos mil quince respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*; por su parte, la sucesión demandada en la reconvencción hace valer la excepción de **la Falta de acción y de derecho**, sustentada en que carece de legitimación su parte dado que no ha celebrado ningún contrato de compraventa con la parte que la demanda.

En cuanto a la excepción de **Falta de Acción y de derecho** anunciada, esta Autoridad concluye que la misma resulta fundada en observancia a las siguientes consideraciones y disposiciones del Código civil que a continuación se transcriben:

**Artículo 1716:** Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa

forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas pueda exigir que se de al contrato la forma legal.

**Artículo 2188:** La venta de inmuebles deberá hacerse en escritura pública.

Los preceptos legales transcritos establecen un derecho a favor de quienes celebran un contrato, cuando conforme a la ley dicho contrato debe otorgarse con cierta formalidad, a fin de que su contraria les otorgue el contrato con la formalidad requerida, bastando para ello acreditar de manera fehaciente que fue voluntad de las partes la celebración del mismo.

Pues bien, de acuerdo con la doctrina y constantes ejecutorias emitidas por los Tribunales Federales, la legitimación en la causa es una condición para la procedencia de la acción y por ende debe analizarse en la sentencia definitiva, la cual se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe de ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo, señalando además que esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado. Cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE**

**ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva. *Época: Novena Época. Registro: 169271. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Julio de 2008. Materia(s): Civil. Tesis: VI.36.C. J/67. Página: 1600.*

Ahora bien, de las pruebas aportadas en el juicio se obtiene que el contrato de compraventa del cual se demanda la acción proforma, fué celebrado de una parte por \*\*\*\*\* en su calidad de vendedora y de la otra parte \*\*\*\*\* como compradora, lo cual se llevó a cabo el veinte de diciembre del dos mil quince, siendo que el autor de la sucesión demandada falleció

el treinta de octubre del dos mil cinco y por ende no pudo otorgar su consentimiento para la celebración de dicho acto jurídico; ciertamente la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\* se denunció mediante escrito presentado el once de noviembre del dos mil once y la declaración de validez del testamento y reconocimiento de la designación de albacea testamentario a favor de \*\*\*\*\* se dio mediante acuerdo dictado el catorce de diciembre del indicado año, por lo que a la celebración del contrato la Sucesión demandada ya tenía representante legal de acuerdo a lo que dispone el artículo 1587 del Código Civil vigente del Estado, más para la enajenación de bienes pertenecientes a la sucesión que representa, requiere de la autorización por parte de los herederos reconocidos y en el caso se tiene que del contrato de compraventa del cual se demanda su otorgamiento en escritura pública, no se desprende que la mencionada albacea otorgara su consentimiento expreso para la celebración de dicho contrato y menos que contara con el consentimiento de los herederos, como tampoco se aporó prueba alguna para demostrar el consentimiento tácito por cuanto a ello, consecuentemente la obligación de otorgar el contrato en escritura pública no se identifica con el autor de la sucesión demandada, lo que da sustento para determinar que existe Falta de legitimación Pasiva por cuanto a la misma y razón por la cual resulta fundada la excepción de Falta de Acción y de derecho que invoca la albacea de dicha sucesión, por lo que se le absuelve a la Sucesión testamentaria a

bienes de \*\*\*\*\* de otorgar el contrato de compraventa basal en escritura pública por no darse la hipótesis a que se refiere el artículo 1716 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y además a que la demandada \*\*\*\*\* resulta perdedora, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, únicamente por cuanto a la acción proforma que se hizo valer, los cuales se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 228, 353, 369, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara procedente la vía en que han accionado las partes y que en ella la actora y demandada en la reconvención probó su acción y excepciones planteadas, mientras que la demandada y actora en la reconvención no justificó sus excepciones como tampoco la acción que hizo valer.

**SEGUNDO.-** Se desestimo la acción de Daños y

perjuicios que en la reconvención se hizo valer, al considerar que es contradictoria de la acción Proforma que también se ejercitó.

**TERCERO.-** Como consecuencia de lo anterior, se declara Nulo el contrato de compraventa privado que en fecha veinte de diciembre de dos mil quince celebraron \*\*\*\*\* como vendedora y \*\*\*\*\* con el carácter de compradora, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*.

**CUARTO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega material del inmueble descrito en el resolutivo anterior y lo que deberá hacer a favor de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* por conducto de su albacea \*\*\*\*\*.

**SEXTO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a que la entrega del inmueble mencionado en el resolutivo tercero se realice libre de adeudos por concepto de agua potable y energía eléctrica.

**SÉPTIMO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a cubrir a la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* los gastos y costas del juicio, única y exclusivamente por cuanto a la acción proforma que hizo valer aquella.

**OCTAVO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 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

Agua Calientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contendrá con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha veintidós de octubre de dos mil veinte. Conste.

**L´APM/mqj\***