

Aguascalientes, Aguascalientes, nueve de julio de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2015 que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes 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 III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en

el caso en análisis, pues se ejercita acción reivindicatoria y lo que corresponde a una acción real respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este juzgado. 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.** La accora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a).- Para que se declare que soy propietaria y, en consecuencia, me corresponde el pleno dominio del predio descrito en el punto 3.- de hechos de esta demanda, por haberlo adquirido por compraventa que celebre con los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* el 10 de septiembre de 2014, contrato que se hiciera constar en escritura publica;** **b).- Para que se declare la nulidad absoluta de la hipoteca que indebidamente se constituyera sobre el inmueble de mi propiedad, descrito en el punto 3.- de hechos de esta demanda;** **c).- Para que, a consecuencia de la nulidad de la hipoteca que demando, se declare la nulidad de la escritura pública \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del notario público \*\*\*\*\* de los del Estado, Licenciado \*\*\*\*\*, de fecha 3 de octubre de 2014, en la que se hiciera constar el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con interés y garantía hipotecaria, celebrado por una parte como acreditante, por \*\*\*\*\*; por la otra, como acreditada, por \*\*\*\*\* y; como garantes hipotecarios los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*;** **d).- Para que, a consecuencia de las anteriores prestaciones, se ordene la cancelación de esa escritura al notario público 47 del Estado, ante quién se tiro y además, se mande cancelar la inscripción, registro o asiento de esa hipoteca al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;** **e).-**

*Para que se condene a los demandados al pago de los gastos y costas del juicio.* Acción reivindicatoria que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que sea necesario transcribir en esta resolución los hechos en que funda sus prestaciones, por no exigirlo el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

El demandado Licenciado \*\*\*\*\*, da contestación a la demanda instaurada en su contra, señalando como argumentos de defensa, que al tirar la escritura \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha diez de octubre de dos mil catorce registrada bajo el número \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\* de la sección segunda del Municipio de Aguascalientes de este Estado y en la que \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* se constituyeron en garantes hipotecarios, obligados solidarios y avalistas, se ajusto a lo previsto por el artículo 2891 del Código Civil vigente a la fecha señalada y a lo dispuesto por los artículos 11 y del 32 al 55 de la Ley del Notariado del Estado.

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.-** La de Litisconsorcio Activo Necesario; **3.-** La de Nulidad Absoluta de las escrituras \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, ambas del volumen \*\*\*\*\*, de la Notaria a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*, en las

que se consignan una subdivisión y una compraventa respectivamente; 4.- La de Simulación de Actos Jurídicos; y 5.- La de Falsedad.

Da contestación a la demanda a la demanda instaurada en contra de \*\*\*\*\*, el \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y de dicha sociedad, por lo que para acreditar la calidad con que se ostenta en observancia a lo que establecen los artículos 41 y 90 numeral dos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompaño a su demanda la copia certificada que obra de la foja doscientos veinticuatro a la doscientos veintinueve de esta causa, que por referirse al testimonio de la escritura publica numero \*\*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\* libro \*\*\*\*\*, de fecha diez de febrero de dos mil catorce, de la Notaria Pública numero \*\*\*\*\* de las de la ciudad de Guadalajara Jalisco tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental de la cual se desprende el Poder General que para pleitos y cobranzas otorga \*\*\*\*\* en su carácter de Gerente General de la Sociedad Mercantil antes mencionada a quien se le confieren las facultades propias del cargo y las que se especifican en la Documental en análisis, entre ellas la de conferir o revocar poderes y especiales, por lo que con sustento en esto otorgo el Poder a favor de varias personas y entre ellas de \*\*\*\*\*, consecuentemente este está legitimado procesalmente para dar contestación a la demanda a nombre de \*\*\*\*\*, de acuerdo a lo que disponen los

artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en contra de su Apoderado y pone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman a la misma y parcialmente respecto a los hechos en que se sustenta, invocando como excepciones las siguientes: **1.-** La de Improcedencia de la vía; **2.-** La de Incompetencia y **3.-** La de Sine Actione Agis.

Toda vez que la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”, consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la

*Federación 1917-1995*.". Por lo que en observancia a lo anterior, procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les c\*\*\*\*\*de pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado y desprenderse de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a \*\*\*\*\*, se encuentra ajustado a derecho, pues el notificador a quien se encomendó a realizar tal diligencia, se constituyó en el domicilio señalado por la parte actora como aquel en donde vive la demandada mencionada y cerciorado de ello por así habérselo manifestado \*\*\* quien manifestó ser su pariente y vivir también en ese domicilio y al no encontrar a la demandada se procedió a emplazarla por conducto de la informante indicada, mediante Cedula de Notificación en la que se inserto de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno el emplazamiento, se le entregaron copias de la demanda y se le hizo saber que no se le dejaban copias de los documentos fundatorios de la acción por exceder de veinticinco fojas, indicándole por el mismo conducto que quedaban a su disposición en la Secretaría del Juzgado para que se impusiera de su contenido, además que la demandada contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la persona con quien se entendió la Diligencia, cumpliendo así con lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y

no obstante esto la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* reconvienen a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones. **a)** Para que por sentencia firme se declare que los tres primeros de los demandados se pusieron de acuerdo para simular los dos actos jurídicos de los cuales se pide la nulidad absoluta, en el cuerpo de esta reconvención; **b)** Para que por sentencia firme se declare la nulidad Absoluta de LA ESCRITURA DE SUBDIVISION DE PROPIEDAD Y QUE OBRA EN EL LIBRO DE PROTOCOLO A CARGO DEL LICENCIADO \*\*\*\*\*, DENTRO DE LA ESCRITURA NUMERO \*\*\*\*\* DEL VOLUMEN \*\*\*\*\* DE FECHA DIEZ DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATOFCE; **c)** Para que por sentencia firme se declare la nulidad Absoluta de LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA FECHADA DIEZ DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE LLEVADA ANTE LA FE DEL FEDATARIO \*\*\*\*\* DE LA ESCRITURA \*\*\*\*\* DEL VOLUMEN \*\*\*\*\*; en la que aparece \*\*\*\*\* como representante de los suscritos y por otra parte en su calidad de compradora \*\*\*\*\*; y que tuvo como objeto ilícito la venta del predio de sesenta y seis metros ocho decímetros cuadrados (66.08 metros cuadrados) con las siguientes medidas y colindancias: "AL NORTE, \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, CON EL SEÑOR \*\*\*\*\*; AL SUR, EN \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS CON CALLE \*\*\*\*\*; AL ORIENTE EN \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, CON PREDIO \*\*\*\*\* DE LA SUBDIVISION AUTORIZADA; Y AL PONIENTE, EN \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, CON LA SEÑORA \*\*\*\*\*; **d)** Para que como consecuencia de las nulidades que aquí se plantean se declare que el inmueble materia de la reconvención pertenece a los suscritos y además que la subdivisión, fue realizada para beneficiarse los demandados en forma ilícita y que por lo tanto habrá de declararse nula ordenando a la autoridad que la autorizo la deje sin efecto,

siendo esta la SUBDIVISION NUMERO \*\*\*\*\* DE FECHA DOS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO MUNICIPAL DE JESUS MARIA, AGUASCALIENTES, RESPECTO DE LA FINCA MARCADA CON EL NUMERO \*\*\*\*\* DE LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE JESUS MARIA, AGUASCALIENTES CON UNA SUPERFICIE DE CIENTO SESENTA Y OCHO METROS OCHO DECIMETROS CUADRADOS; e) Por el pago de gastos y costas por la tramitación del presente juicio por hechos comparecer a juicio sin causa.”.

Acción de nulidad prevista en los artículos 2052, 2141 y 2468 del Código Civil vigente del Estado.

La actora en el principal \*\*\*\*\*, da contestación a la demanda planteada en la reconvención y opone controversia total por cuanto a los hechos en que se fundan, argumentando como defensas a su favor, que no se le notifico de manera fehaciente a la mandataria la revocación del mandato y que esto es indispensable para que cesen las obligaciones contraídas por el mandante en los actos que se lleven a cabo en ejercicio del mandato de acuerdo con lo que disponen los artículos 2469, 2471, 2474 y 2476, siendo que en el caso la mandataria ejecuto precisamente los actos jurídicos que su mandante le encomendó en términos de los artículos 2418 y 2434 del Código Civil vigente del Estado, exhibiendo ante el Fedatario que los protocolizo el instrumento en que se consigna el mandato; que dado lo anterior, la revocación no puede surtir efecto legal alguno y por ende no le asiste acción y derecho a los actores reconvencionistas para demandar la nulidad de los actos que



celebraron por conducto de su mandatario, aunado a que su parte no participo en la subdivisión que se protocolizo.

**IV.-** La procedencia de la vía es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio, ya que de no realizarse esta se violarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica a que se refiere el artículo 14 Constitucional, pues para que se pueda dictar sentencia, es necesario que esta se realice atendiendo a las formalidades que para el procedimiento correspondiente establece la ley, por lo que en observancia a esto se procede al análisis de la vía en que ha accionado la parte actora, mayormente si la parte demandada la invoca como excepción, pues en efecto del escrito de contestación de demanda presentado a nombre de \*\*\*\*\*, se observa que dentro de sus excepciones invoca la de Improcedencia de la vía que es de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por los artículos 34 fracción VIII y 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que se procede a resolver la misma. El Apoderado de la Sociedad Mercantil mencionada, al invocar la excepción en comento, argumenta en lo sustancial, que el presente asunto debió tramitarse en la vía mercantil ordinaria, al ser el Contrato basal de naturaleza mercantil en razón de que su representante es una Sociedad Mercantil y de acuerdo a lo que establece el artículo 1049 del Código de Comercio.

Excepción que resulta improcedente, pues al margen de que el contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Interés y Garantía Hipotecaria base de la

acción sea de naturaleza mercantil, en razón de que se encuentra regulado por los artículos comprendidos del 291 al 301 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y acorde a lo previsto por el artículo 75 fracción XXIV del Código de Comercio y de que en efecto \*\*\*\*\* quien en dicho acto interviene en su calidad de acreedora, sea una Sociedad Mercantil, es de considerar que la acción ejercitada no deriva propiamente de dicho Contrato sino del Contrato accesorio al mismo que es la hipoteca, en razón de que lo que se demanda es la nulidad de la misma y cancelación que de ella se realizó en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y que al ser la misma de naturaleza esencialmente civil, por estar regulada en los artículos comprendidos del 2769 al 2813 del Código Civil vigente del Estado, cualquier acción que emane del Contrato de Hipoteca debe tramitarse en la vía civil por encuadrar en la excepción prevista en el artículo 75 fracción XXI del Código de Comercio, al señalar que las obligaciones entre comerciantes y banqueros se tramitaran en Juicio Mercantil, a no ser que sean de naturaleza esencialmente civil, por lo que con sustento en esto se declara improcedente la excepción de Improcedencia de la vía invocada por la Sociedad Mercantil demandada en la presente causa.

**V.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, exige a las partes probar los hechos constitutivos de sus acciones y acciones, excepciones planteadas y argumentos de defensa que hicieron valer, por lo que en observancia a tal

precepto las partes exponen en sus escritos de demandas y contestaciones, una serie de hechos como fundatorios de las acciones, excepciones y argumentos de defensa invocados, más es de señalar que ninguna de las partes ofreció pruebas.

No obstante lo anterior, deben considerarse como pruebas de las partes aquellos que acompañaron a sus escritos de demandas y contestaciones, pues el hecho de exhibirlos en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: CJI. Apendice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*”, por lo que en observancia a lo anterior se procede en primer término a valorar los que la parte actora y demandada en la reconvención exhibió, lo que se hace en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PUBLICAS**, que se hicieron consistir en las documentales que obran agregadas de la foja \*\*\*\*\* a la noventa y nueve de esta causa, que por haberlas expedido servidores públicos en ejercicio de sus funciones encuadran en aquellos documentos a que se refiere

el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y de acuerdo a esto tienen alcance probatorio pleno en observancia a lo que establece el artículo 341 del señalado Ordenamiento legal, con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- Con la copia certificada expedida por Registro Público de la Propiedad y del Comercio y vista de la foja \*\*\*\*\* a la catorce de esta causa, relativa a la escritura pública \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha cuatro de diciembre de dos mil os, de la Notaria Pública número Diez de las del Estado, queda plenamente acreditado, **que en la fecha indicada se realizó la fusión del inmueble identificado como casa marcada con el numero ciento \*\*\*\*\***, de la Calle \*\*\*\*\* de la Población de \*\*\*\*\* del Municipio del mismo nombre de este Estado, con superficie de ciento dos metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en igual medida con la calle de su ubicación; AL ORIENTE, en doce metros y veinte centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, también en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\* **y el predio dos resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\***, con una superficie de sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en \*\*\*\*\* metros y cuarenta y \*\*\*\*\* centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio vendido; y AL

PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio uno, *fusión de la cual resulto un predio con superficie de ciento sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, también en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE en \*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con el predio uno, lo que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el numero \*\*\*\*\*, a fojas \*\*\*\*\*, del libro numero \*\*\*\*\*, de la sección primera del municipio de Jesús María de este Estado, en fecha veintidós de diciembre de dos mil ocho.*

b).- Con la copia certificada del testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* de fecha primero de julio de dos mil trece, de la Notaria Pública número diez de las del Estado, queda plenamente acreditado, que en la fecha indicada los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* otorgaron mandato especial y mandato general sujeto a plazo, a favor de \*\*\*\*\* El mandato especial, para que en su nombre y representación realizara los trámites necesarios, para la formalización de la subdivisión del predio que resulto de la fusión señalada en el inciso anterior, a fin de que resultaran dos predios, **el predio uno** identificado como casa marcada con el numero \*\*\*\*\*, de la Calle \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Estado de Aguascalientes, con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\*

centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en igual medida con la calle de su ubicación; AL ORIENTE, en \*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, también en \*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; el **predio dos ubicado en la Calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\***, con una superficie de **sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados**, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en \*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio vendido; y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio uno. Y el Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de riguroso dominio, limitado única y exclusivamente sobre el predio dos que se ha descrito en líneas que anteceden, y con una vigencia de cinco años a partir de la fecha de otorgamiento del mandato. Poder que no se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

c).- Con la copia certificada relativa al testimonio notarial de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha diez de septiembre de dos mil catorce, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado y vista de la foja quince a la diecisiete de esta causa, queda plenamente acreditada la subdivisión número \*\*\*\*\* de fecha dos de septiembre de dos mil catorce, que tramito \*\*\*\*\* por conducto de su Apoderada \*\*\*\*\*, de acuerdo al mandato que se le otorgo a esta y de lo que resultaron los predios que se describen en dicho mandato y

ya descritos en el apartado anterior, **con la salvedad de que en este instrumento se indica como predio uno el que se señala como predio dos en el mandato, pero es incuestionable que el mandato para pleitos y cobranzas, actos de Administración y de riguroso dominio se otorgo respecto al predio con superficie de sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados, de las medidas y colindancias que se describen en dicho mandato.** Sin que se acredite que tal acto jurídico se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Estado.

d).- Con la copia certificada relativa al testimonio notarial de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha diez de septiembre de dos mil catorce, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado y vista de la foja dieciocho a la veinte de esta causa, **queda plenamente acreditada la compraventa que en la fecha indicada celebraron de una parte \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedores y representado por su Apoderado \*\*\*\*\*, y de la otra parte \*\*\*\*\* como compradora, respecto del predio uno de la subdivisión numero \*\*\*\*\*, con superficie de sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR en medida igual a la anterior con Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio dos de la subdivisión autorizada; y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*. Sin que se acredite que tal acto**

jurídico se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Estado.

e).- Con las copias certificadas de la solicitud de subdivisión, manifestaciones de predio, declaración para el pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y recibos que obran de la foja veinticuatro a la treinta y dos de este asunto, queda plenamente acreditado que la mandataria de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* realizó los trámites administrativos y se efectuaron los pagos correspondientes, tanto para la subdivisión, como para la compraventa del predio sobre el cual se le otorgo mandato para Actos de Dominio.

f).- Se ha probado también, con la copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que corre agregada a los autos de la foja treinta y tres a la setenta y siete de esta causa y relativa al testimonio de la escritura pública numero \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha tres de octubre de dos mil catorce de la Notaria Pública numero \*\*\*\*\* de las del Estado, que en la fecha indicada **se celebró un Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente, con interés y garantía hipotecaria,** \*\*\*\*\* como acreditante, \*\*\*\*\* en calidad de acreditada y como garantes obligados solidarios y avalistas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, acto jurídico por el cual estos últimos constituyeron en favor de \*\*\*\*\* hipoteca expresa en primer lugar y grado **respecto al predio que resulto de la fusión consignada en la escritura pública \*\*\*\*\*, volumen numero \*\*\*\*\*, de fecha cuatro de diciembre de dos mil dos y**



que al formar un solo predio, quedo con superficie de ciento sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, también en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE en doce metros y sesenta centímetros con el predio un., acto jurídico que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Estado, bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la sección segunda del Municipio de Jesús María de este Estado, el ocho de octubre de dos mil catorce.

g).- Con la copia certificada que también fue expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, vista de la foja ochenta a la noventa y tres de esta causa y relativa al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil catorce de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, queda plenamente acreditado que en la fecha indicada se celebró un Convenio modificatorio al Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente, con interés y garantía hipotecaria a que se refiere la documental antes valorada, convenio por el cual la línea de crédito se incrementa a un millón trescientos cincuenta mil pesos, subsistiendo el plazo de vigencia establecido en el Contrato origen y el cual subsiste en sus demás términos.

h) .- Con el certificado de gravámenes visto de la foja noventa y cuatro a la noventa y seis de este asunto, queda plenamente acreditado que el inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\*, con superficie de ciento sesenta y ocho metros y ochenta decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en trece metros y \*\*\*\*\* centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y veinte centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* centímetros con predio uno, resultante de la fusión de fecha veintidós de diciembre de dos mil ocho e inscrita bajo el número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, de la sección Primera de la cabecera del Municipio de Jesús María de este Estado y que se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*\*\*, reporta los siguientes gravámenes: hipoteca inscrita en la sección segunda del Municipio de Jesús María de este Estado, bajo el número \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\*, de fecha ocho de octubre de dos mil catorce, a favor de \*\*\*\*\*, por un millón de pesos; y convenio modificatorio de gravámenes, inscrito en la sección segunda del Municipio de Jesús María de este estado bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* de fecha nueve de diciembre de dos mil catorce, a favor de \*\*\*\*\* por un millón trescientos cincuenta mil pesos.

i) .- Con los atestados del Registro Civil relativos a las actas de nacimiento de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, queda acreditado que los dos primeros son hermanos y que \*\*\*\*\* es padre de \*\*\*\*\*.

El demandado \*\*\*\*\*, en aras de justificar su argumento de defensa, acompaño a su contestación de demanda las documentales publica que obran de la foja ciento veintinueve a la ciento treinta y dos de esta causa, que por haberlas expedido el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tienen alcance probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, medios de convicción con los cuales se acredita lo siguiente:

- Con la copia certificada del Certificado o existencia de gravámenes visto a fojas ciento veintinueve de esta causa, queda plenamente acreditado que para el veintiséis de septiembre de dos mil catorce, el inmueble resultante de la fusión de los predios ubicados en Calle \*\*\*\*\* y predio dos de la Calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* de la cabecera del Municipio de Jesús María de este Estado, con superficie de ciento sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, en doce metros y sesenta centímetros con predio uno e **inscrito a nombre de \*\*\*\*\***, **no reportaba gravamen alguno.**

- Con las copias certificadas vistas a fojas ciento treinta y ciento treinta y uno de esta causa, queda plenamente acreditado, que el Notario Público número \*\*\*\*\*de los del Estado, **en fechas seis y nueve de octubre**

de dos mil catorce dio el primer y segundo aviso preventivo, de la celebración de un Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Garantía Hipotecaria, siendo objeto de hipoteca el inmueble que se describe en el apartado anterior.

- Con la copia certificada correspondiente al certificado de Libertad o existencia de gravámenes, de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce y visto a fojas ciento treinta y dos de esta causa, queda plenamente probado que para la fecha indicada el inmueble resultante de la fusión de los predios ubicados en Calle \*\*\*\*\* ciento seis y predio dos de la calle \*\*\*\*\* numero doscientos uno de la cabecera del Municipio de Jesús María de este Estado, con superficie de ciento sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, cuyas medidas y colindancias se han señalado en apartado anterior, únicamente refleja como gravamen una hipoteca inscrita en el libro \*\*\*\*\* bajo el numero \*\*\*\*\* de la sección segunda de la cabecera del Municipio de Jesús María Aguascalientes, a favor de \*\*\*\*\* , por un millón de pesos y que se consigna en el testimonio de la escritura pública numero \*\*\*\*\* , del volumen \*\*\*\*\* , de fecha tres de octubre de dos mil catorce, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado.

De los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las documentales que hicieron consistir en las actuaciones de los expedientes \*\*\*\*\* relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de \*\*\*\*\* y su acumulado \*\*\*\*\* que se refiere al Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de



se tuvo al Albacea de la Sucesión, por presentando mediante memorias simples y extrajudiciales las operaciones de inventario y avalúo de los bienes pertenecientes a la misma y sin que dentro de ellas se incorporara el inmueble con superficie de *ciento sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados*, de las siguientes medidas y colindancias: *AL NORTE*, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; *AL SUR*, también en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; *AL ORIENTE*, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y *AL PONIENTE* en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con el predio uno, resultante de la fusión del inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* de la Población de Jesús María del Municipio del mismo nombre de este Estado, con superficie de ciento dos metros cuadrados y de las medidas y colindancias que ya se han señalado en las pruebas antes valoradas, así como inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* , con una superficie de sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados, de las medidas y colindancias que también ya se han señalado en esta sentencia; mediante escrito presentado y acordado por auto de fecha veintiocho de febrero de dos mil trece, la Albacea de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* , por rindiendo en forma definitiva cuentas de administración del Albacero y que al estar suscrito por todos y cada uno de los herederos reconocidos, se dispuso al Albacea de la formación de la sección Tercera.

Mediante escrito presentado y admitido por auto de fecha veinticinco de julio de dos mil trece, se tuvo a

\*\*\*\*\* en su carácter de Albacea de la sucesión señalada, promoviendo incidente de Acumulación de autos del expediente \*\*\*\*\* relativo al sucesorio testamentario a bienes de \*\*\*\*\* al sucesorio intestamentario a bienes de \*\*\*\*\* , incidente que fue resuelto por interlocutoria de fecha diez de diciembre del señalado año y declarándose la acumulación del expediente señalado a las actuaciones del expediente \*\*\*\*\* ambos del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial.

b).- Con las copias certificadas relativas al expediente \*\*\*\*\* , relativo a la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , queda plenamente probado que inicio con el escrito de denuncia presentado por \*\*\*\*\* en su carácter de hija de la autora de la sucesión, causa que fue radicada por auto de fecha seis de octubre de dos mil \*\*\*\*\* y en el cual se omite la audiencia a que se refiere el artículo 680 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, declarándose la validez del testamento otorgado por la autora de la sucesión y se reconoce como unica y universal heredera a \*\*\*\*\*; mediante escrito presentado y acordado el veintiuno de mayo de dos mil doce, se tuvo a la Albacea de la Sucesión, por formulando mediante memorias simples y extrajudiciales las operaciones de inventario y valuó de los bienes que integran el caudal hereditario de la misma y sin que en ellas se incorpore el inmueble con superficie de *ciento sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR,*

también en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\* y AL PONIENTE en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con el predio uno, resultante de la fusión del inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* de la Población de Jesús María del Municipio del mismo nombre de este Estado, con superficie de ciento dos metros cuadrados y de las medidas y colindancias que ya se han señalado en las pruebas antes valoradas, así como inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* decímetros cuadrados, de las medidas y colindancias que también ya se han señalado en esta sentencia.

Con las documentales antes valoradas, queda plenamente probado, que mediante escrito presentado y acordado por auto de fecha veintiocho de febrero de dos mil trece, la Albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , rinde en forma definitiva cuentas de administración del Albaceazgo y que al estar suscrito por todos y cada uno de los herederos reconocidos, se dispuso al Albacea de la formación de la sección Tercera y de lo cual también se le dispuso en el sucesorio testamentario a bienes de \*\*\*\*\* , según proveído de fecha cuatro de noviembre de dos mil trece.

Se ha probado igualmente con las documentales ya valoradas, que en ambos juicios sucesorios se presentó el proyecto de partición de los bienes pertenecientes a cada una de las sucesiones y que el heredero \*\*\*\*\* formulo



Incidente de oposición a las mismas y sin que hasta el momento se haya resuelto.

Queda demostrado también que por escrito presentado el catorce de mayo de dos mil catorce, el heredero \* \* \* \* \* presentó Incidente de Nulidad de Actuaciones Judiciales y que fue admitido por auto del dos de junio del mencionado año, incidente que fue resuelto el seis de abril de dos mil quince, el cual fue declarado infundado y ordenándose continuar con el procedimiento en el principal y aun cuando este promovió Amparo que se tramita bajo el número \* \* \* \* \* del Juzgado Cuarto de Distrito del Centro Auxiliar de la novena región con sede en Zacatecas, dicha Autoridad Federal sobreseyó el mismo y si bien el quejoso interpuso Recurso de Revisión, al resolverse el mismo por el \* \* \* \* \* Tribunal del Trigésimo Circuito con sede en esta Ciudad, confirmo la resolución del Juez de Distrito, por lo que quedo firme el sobreseimiento del Amparo indicado.

c).- Con la copia certificada de actuaciones del expediente \* \* \* \* \*, del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial de este Estado, con sede en la cabecera del municipio de Jesús María del Estado de Aguascalientes, queda plenamente acreditado que se integró en virtud de la demanda presentada por \* \* \* \* \* en la vía Civil de Juicio Único y promovida en contra de \* \* \* \* \* en su carácter de Albacea de las sucesiones intestamentaria a bienes de \* \* \* \* \*, a que se refiere el expediente numero \* \* \* \* \* y testamentaria a bienes de \* \* \* \* \* que se tramita bajo el expediente \* \* \* \* \* ambos del Juzgado

mencionado, así como en contra de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*; demanda que se admitió por auto de fecha cinco de mayo de dos mil quince, juicio en el cual el actor, las sucesiones demandadas así como las demás personas físicas demandadas, a excepción de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, celebraron convenio para dar por concluida la causa, el cual aún no se ha aprobado por razón de que existen intereses de las menores de edad \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*.

d) Otro elemento a considerar como prueba por parte de los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, lo es la **DOCUMENTAL PÚBLICA** que anexaron a su contestación de demanda y obra a fojas ciento setenta y tres y ciento setenta y cuatro, que por referirse a una copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, **de fecha tres de julio de dos mil catorce**, de la Notaria Pública número Diez de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno y es desfavorable a los oferentes de acuerdo a lo que disponen los artículos 281, 341 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, **pues en la misma se consigna la revocación del mandato especial y de mandato general por parte de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respecto del que habían otorgado a favor de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y consignado en escritura número \*\*\*\*\*, de fecha primero de julio de dos mil trece de la mencionada notaría, mas se afirma que prueba en contra de los oferentes por razón de que de dicha documental no se desprende ni tan siquiera que se ordenara notificar a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* la revocación del**

mandato especial y del mandato general que se le había otorgado, menos aún que se le notificara el mismo, aunado a que no se inscribió en el Registro Público de la Propiedad del Estado y que por tanto no surte efectos contra terceros.

**VI.-** Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que la actora y demandada en la reconvención no justifica los elementos constitutivos de su acción y si acredita en parte sus excepciones; que los demandados en el principal justificaron en parte sus excepciones y los actores reconvencionistas no probaron su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

**A).-** En cuanto a la acción de nulidad de la hipoteca que se consigna en la escritura \*\*\*\*, del Volumen \*\*\*\*, de fecha tres de octubre de los mil catorce, de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, sustentada en el argumento de que la actora \*\*\*\*\* es propietaria del inmueble sobre el cual se constituyó y que como consecuencia se cancele la misma en el Protocolo de la Notaría Pública en que se elaboro; previo a resolver sobre dicha acción, es necesario analizar las excepciones que invocan los demandados, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les c\*\*\*\*\* de frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

Del demandado \*\*\*\*\*, en funciones de Notario

Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, invoca la excepción de Falta de Acción, sustentada en el argumento de que al otorgar la escritura de la cual se demanda su nulidad, cumplió con lo que dispone el artículo 2891 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el 11 y del 32 al 55 de la Ley de Notariado del Estado de Aguascalientes, excepción que se estima fundada, pues la norma sustantiva indicada, y en su texto antes de su reforma de fecha dieciséis de marzo de dos mil quince y que es lo que aplica por razón de la fecha en que se celebró el contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Interés y Garantía Hipotecaria, que es de fecha tres de octubre de dos mil catorce, establece lo siguiente:

*“Artículo 2891.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el Notario, deberá solicitar del Registro Público de la Propiedad el certificado sobre la existencia o inexistencia de la inscripción a favor del titular registral, sobre las anotaciones preventivas y los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos.*

*En dicha solicitud, deberá mencionar con precisión la operación y el inmueble o derecho materia de la escritura de que se trate, los nombres de las partes que en ella van a intervenir y el antecedente registral, requisitos sin cuyo cumplimiento será rechazada la solicitud. Una vez recibido el certificado que haya expedido el Registro Público de la Propiedad en el Estado y una vez que se haya otorgado la escritura, dará un primer aviso preventivo, dentro de los dos días hábiles siguientes, para lo cual acompañará copia certificada de la referida escritura. El registrador, una vez recibido el aviso y sin cobro de derechos, hará inmediatamente el asiento de presentación y hará la anotación de primer aviso preventivo, que tendrá vigencia por un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su presentación.*

*Derivado del primer aviso dado, se podrá expedir a costa del solicitante el Certificado correspondiente, en el que se hagan constar las anotaciones a que se refiere el primer párrafo de este Artículo.*

*Si mientras tanto se presentaren al Registro otros avisos que afecten la propiedad, se tomará nota de ellos, con indicación del día y la hora en que hayan sido presentados, para que si dentro de los treinta días hábiles posteriores al primer aviso del Notario no se hubiere dado el segundo aviso a que se refiere el párrafo siguiente, indicando que quedó formalizada y autorizada la operación, dichos avisos surtan sus efectos, por el orden de su presentación.*

*Dentro del plazo de treinta días a que se refiere el párrafo segundo de este Artículo, el Notario ante quien se otorgó la escritura, dará al Registro, un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo segundo, la fecha de la escritura y la de su firma, el instrumento y volumen, de lo que se tomará razón. El Registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la*

*inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá carácter definitivo en cuanto a la formalización del acto para que la inscripción del testimonio o documento correspondiente, en su caso, surta los efectos que más adelante se señalan. Una vez dado el segundo aviso preventivo el Registrador en los subsecuentes certificados que expida dejará constancia del mismo.*

*En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en el párrafo que precede se dé dentro del término de treinta días que se ha señalado, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de ese plazo, solamente surtirán efectos desde la fecha y hora de su presentación.*

*Si el testimonio respectivo se presenta al Registro dentro del término de treinta días que se ha señalado, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiere sido dado, o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.*

*La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los estaba produciendo.”*

En el caso en análisis, el demandado mencionado probó fehacientemente que dio cumplimiento a la obligación que le impone la norma legal transcrita, con las documentales públicas que adjuntó a su demanda que obran de la foja ciento veintinueve a la ciento treinta y dos de esta causa, al demostrar el haber solicitado al Registro Público de la Propiedad, el certificado de gravámenes y desprenderse del mismo que \*\*\*\*\* aparecía como dueño en un cien por ciento del predio resultante de la fusión del ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* y predio dos de la calle \*\*\*\*\* , ambos de la cabecera del municipio de Jesús maría de este Estado y que al fusionarse refleja una superficie de ciento sesenta y ocho metros con ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio uno, **inscrito bajo el número**

\*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la Sección Primera de Jesús María, Aguascalientes; además que el fedatario dio el primer aviso preventivo el seis de octubre de dos mil catorce y realizando el segundo aviso preventivo el nueve del señalado mes y año; igualmente que para el veintiocho de octubre del señalado año, el inmueble descrito refleja como gravamen, la hipoteca que sobre el mismo se constituyó a favor de \*\*\*\*\* por un millón de pesos e inscrita bajo el número \*\*\*\*\* del Libro \*\*\*\*\*, en fecha quince de octubre de dos mil catorce, lo que prueba también que el Notario cumplió con las normas de la Ley del Notariado a que hace referencia al plantear la excepción, al acreditar que el inmueble se encontraba a nombre de quienes otorgaron la hipoteca y que no reportaba gravamen alguno, que se formalizó tanto el contrato principal a que se refiere la hipoteca como ésta con sujeción a lo que señalan los artículos del 32 al 55 de la mencionada ley, y que desde que se inscribió es oponible a terceros de acuerdo a lo que señala 2877 del Código Civil vigente del Estado, de donde deriva lo fundado de la excepción.

Los demandados \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* invocan como excepciones las siguientes:

La de **Litisconsorcio Activo Necesario** que si bien fue admitida por auto de fecha nueve de diciembre de dos mil quince, su admisión fue revocada mediante proveído de fecha quince de marzo de dos mil dieciséis, decretándose la no admisión de la misma al considerar que las personas señaladas como litisconsortes, no participaron en la

celebración del contrato de Apertura de Crédito y Convenio al mismo, de los cuales se demanda su nulidad.

Además mencionan la excepción de **Nulidad Absoluta** de los actos jurídicos consignados en las escrituras número \*\*\*\*\*, en la que se consigna una subdivisión de propiedad, y la \*\*\*\*\*, la que se refiere a un Contrato de Compraventa, ambas del volumen \*\*\*\*\* de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, nulidad sustentada en lo substancial en los argumentos de que el mandato utilizado por \*\*\*\*\* para llevar a cabo dichos actos jurídicos, fue otorgado por error, ya que el propósito era de escriturarle a \*\*\*\*\* el inmueble objeto de la litis como parte de la herencia que le correspondía de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, condicionado a que este cediera sus derechos hereditarios de forma gratuita **y no para fines de venta**, además de que la subdivisión se otorgo sin su consentimiento y con fines ilícitos, aunado a que cuando se celebraron ambos actos jurídicos ya se había revocado el Poder que habían otorgado a \*\*\*\*\* y por ende ya no debió utilizarse; excepción que resulta infundada, de acuerdo a lo que establecen los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 5o.-** Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos si las mismas leyes no disponen otra cosa.

**Artículo 1713.-** Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

**Artículo 2097.-** La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando

se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

**Artículo 2098.-** La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

**Artículo 2101.-** La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.

**Artículo 2418.-** El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

**Artículo 2434.-** El mandatario, en el desempeño de su encargo, se sujetará a las instrucciones recibidas del mandante, y en ningún caso podrá proceder contra disposiciones expresas del mismo.

Pues bien, de las dos normas sustantivas que se transcriben en primer orden, se desprende que es nulo el acto jurídico que es ilícito y esto se da cuando es contrario a las leyes prohibitivas o de interés público, si las mismas no disponen otra cosa, en tal caso la nulidad será absoluta en observancia a lo que indica el artículo 2097 del Código Civil vigente del Estado; hipótesis que no se da en el caso en análisis, porque si bien han demostrado con la documental pública que obra a fojas ciento setenta y tres y ciento setenta y cuatro, que el mandato otorgado a \*\*\*\*\* lo revocaron el tres de julio de dos mil trece, es de considerar que los demandados no acreditan haberle notificado a su mandataria tal revocación y además no cumplieron los demandados con la obligación que les impone el artículo 2470 del Código Civil vigente del Estado, de exigir a la mandataria la devolución del documento en que se consigna el mandato que le otorgaron, omisiones que



desde luego permitieron se llevaran a cabo la subdivisión del inmueble propiedad de los demandados y la venta de una de las fracciones que resulto de tal subdivisión, lo que también se observa que se ajusto a las instrucciones recibidas en el mandato y las cuales de ninguna manera encuadran en la causa determinante de su otorgamiento que invocan los demandados, por lo que no se dan los supuestos previstos por los artículos 5º, 1713 y 2097 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a que el mandato aludido les fue arrancado a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por error y previsto esto como causa de nulidad relativa de acuerdo a lo que establece el artículo 2101 del Código Civil vigente del Estado, también resulta infundado, pues la parte demandada no apporto prueba alguna para demostrar que en efecto la intención de su parte al otorgar el Poder fue para que su mandataria escriturara el inmueble objeto de la acción principal, a favor de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y condicionada tal venta a que este cediera sus derechos hereditarios, por el contrario, del mandato consignado en la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha primero de julio de dos mil trece, de la Notaria Pública número Diez de las del Estado, se desprende que se otorgo en forma especial para tramitar una subdivisión de un predio de los mandantes y mandato General para pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso dominio para la venta del predio dos resultante de la subdivisión, sin que se especificara en esto que cualquier venta que se hiciera

quedar limitada a determinada persona, por lo que tampoco se da la nulidad relativa a que se ha hecho referencia.

Mencionan también como excepción, la de **Nulidad por Simulación** de la escritura en que se consigna la subdivisión del inmueble de su propiedad y la compraventa de una fracción resultante de dicha subdivisión, aduciendo primeramente que la actora no ha pagado a su parte cantidad alguna con motivo de la venta, ni antes de la firma de la escritura ni posterior a ello, en segundo lugar porque la cantidad pactada es un fraude a la ley, pues es público y sabido que el inmueble objeto de la compraventa tiene en el mercado un precio muy superior al señalado en la escritura, y en tercer orden, porque el mandato no era para vender el inmueble sino para que \*\*\*\*\* se quedara con él como parte de la herencia.

De acuerdo a lo que establece en los artículos 2052 y 2053 del Código Civil vigente del Estado, la simulación puede ser absoluta o relativa, señalan que es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real y es relativa cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta el acto real que se celebra: en el caso en análisis se tiene que la excepción en comento resulta infundada, pues de acuerdo a lo que establecen los artículos 1675 fracción I, 1682, 2418 y 2434 del Código antes invocado, el consentimiento por cuanto a la celebración de un acto jurídico que celebra una persona a nombre de otra, requiere de autorización expresa para ello y que en el caso esto se exteriorizo por conducto del

mandatos que otorgaron los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*; por otra parte, se observa que la mandataria al llevar a cabo la subdivisión y la compra venta de las cuales se demanda su nulidad, se ajustó a las instrucciones recibidas en el mandato, en el cual en forma expresa señalaron los mandantes que era especial, para el efecto de que su mandataria en nombre y representación de los mandantes realizara los trámites para la formalización de la subdivisión del predio con una superficie de ciento sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y al PONIENTE en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con el predio uno, para que de dicha subdivisión resultaran dos predios: **a).**- el marcado con el numero \*\*\*\*\* de la Calle \*\*\*\*\* de la cabecera del Municipio de Jesús María de este Estado con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior con calle de su ubicación; AL ORIENTE, en doce metros y veinte centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y **b).**- El predio dos ubicada en la Calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* de la cabecera del Municipio de Jesús María Aguascalientes, con superficie de sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL

NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\*centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior, con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y ocho centímetros con predio vendido: y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio vendido, **cumpliendo así con el mandato especial;** por otra parte, se establece que también le otorgan a la mandataria poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y para ejercer actos de riguroso dominio, a fin de que lo ejerciera única y **exclusivamente sobre el predio resultante de la subdivisión ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la cabecera del municipio de Jesús María del Estado de Aguascalientes, con superficie de sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\*centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio vendido; y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio vendido,** luego ent\*\*\*\*\*s si la venta realizada por la mandataria se limita a la fracción descrita, se tiene que es en obsequio a las instrucciones recibidas por los mandantes y en cumplimiento a lo que señala el artículo 2434 del Código Civil vigente del Estado. En cuanto al precio, se considera lo previsto por el artículo 70 de la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes, el cual establece que la escritura pública prueba plenamente que ante el fedatario se hicieron las manifestaciones que se consignan en dicha instrumental, siendo que en el caso de la documental pública en que se

consigna la compraventa y vista a fojas dieciocho a veinte de esta causa, concretamente de su cláusula segunda, se desprende que la mandataria expreso ante el fedatario que protocolizo dicha compraventa, el haber recibido con anterioridad tal acto el precio estipulado; y con relación a que la cantidad pactada como precio de la operación es fraudulenta, por razón de que el inmueble objeto de la misma tiene un precio en el mercado muy superior al que se fijo, por cuanto a esto, se considera que los demandados no aportaron prueba alguna para demostrar su afirmación, no obstante la obligación que al efecto les impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. Todo lo anterior conlleva a establecer, que en el caso no se da la nulidad por simulación prevista por los artículos 2053 y 2054 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a la excepción de **Falsedad**, apoyada en el argumento de que los demandados no han recibido cantidad alguna de dinero por cuanto a la supuesta venta y menos aun la suma irrisoria ni el impuesto al valor agregado, como falso también que se asesoraran sobre el precio de la operación. En cuanto a esto se considera que la falsedad es la disconformidad entre las palabras, las ideas y las cosas, dicho en otros términos, es la mutación de la verdad o desfiguración de la misma, que produce la nulidad de los actos jurídicos según las leyes civiles; establecido lo anterior y considerando la primera parte del argumento, la circunstancia de que los demandados no hayan

recibido hasta el momento cantidad alguna de la compraventa que se consigna en la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha diez de septiembre de dos mil catorce de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, de ninguna manera encuadra dentro del concepto de falsedad que se ha vertido, pues en todo caso podrán exigir de su mandataria la rendición de cuentas a que se refiere el artículo 2441 del Código Civil vigente del Estado; por otra parte, en cuanto al precio fijado en el acto jurídico antes señalado, se considera que los demandados intervinieron en la compraventa por conducto de su mandatario y si esta expreso su conformidad por cuanto precio fijado, basta y es suficiente para que se apeguen a ello de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677, 1681, 1715 y 2453 del Código Civil vigente del Estado, aunado a que no ha demostrado cual es el valor que a la fecha de celebración del Contrato de Compraventa tenía en el mercado el inmueble objeto de la misma, lo que conlleva a establecer lo infundado de la excepción señalada al inicio de este apartado.

Y por cuanto a la excepción de **Falta de Acción y de Derecho**, es parcialmente fundada, pues si bien se ha determinado que es improcedente la excepción de nulidad absoluta del Contrato de Compraventa que exhibe la parte actora como fundatorio de su acción, para demostrar que es la propietaria del inmueble **ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la cabecera del municipio de Jesús María del Estado de Aguascalientes, con superficie de sesenta y seis**

metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio vendido; y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio uno, más es de considerar que dicho acto jurídico no se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, aun y cuando es de aquellos que como inscribibles comprende el artículo 2876 fracción I del Código Civil vigente del Estado, por lo que al no inscribirse no surte efectos contra terceros de acuerdo a lo que señala el artículo 2877 de dicho Ordenamiento legal, por lo que la acreedora \*\*\*\*\* resulta ser acreedor de buena fe de acuerdo a lo que indica el artículo 830 del Código antes invocado y por ende en esta parte resulta procedente la excepción.

Y por cuanto a las excepciones que invoca \*\*\*\*\* , la de **Incompetencia** que ya fue resuelta mediante ejecutoria dictada el treinta de septiembre de dos mil dieciséis por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, según se desprende de las constancias que obran de la foja mil seiscientos veinte a mil seiscientos veintitrés, declarándose improcedente a misma; la de **Improcedencia de la vía** que fue analizada y resuelta en el considerando IV de esta sentencia, declarándose improcedente. Y por cuanto a la excepción de **Sine Actione Agis**, resulta fundada en observancia a las siguientes consideraciones y disposiciones del Código Civil vigente

del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 830.-** *La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.*

**Artículo 2876.-** *"La inscripción es la materialización del asiento hecho en el registro donde consta el acto jurídico que crea, produce, modifica o extingue una relación jurídicamente determinada, el cual debe hacerse constar en el folio electrónico o libros, de manera que éste surta efectos contra terceros. Se inscribirán en el Registro: I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grave o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles; así como aquellos por los cuales se constituya fideicomiso en el que el patrimonio fideicomitado sea sobre inmuebles.."*

**Artículo 2877.-** *Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables. La inscripción de los actos o contratos, que se haga en cualquiera de sus formas, física o electrónicamente en el Registro Público, tendrá efectos meramente declarativos, salvo aquellos casos que la ley determine expresamente otra cosa.*

De acuerdo con los preceptos legales transcritos se obtiene que la buena fe se presume siempre y que quien afirme la mala fe de su contraria le corresponde probarla, además que todo acto traslativo de dominio debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros y que de no inscribirse solo surtirán efectos entre quienes celebraron el acto jurídico consignado en los mismos; en el caso que nos ocupa, se



tiene que **no se inscribieron en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, ni la escritura número \*\*\*\*\*,** como tampoco **la escritura número \*\*\*\*\*,** ambas del volumen \*\*\*\*\*, de fecha diez de septiembre de dos mil catorce, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, en las que se consignan respectivamente, la subdivisión del predio que se ubica en la cabecera del Municipio de Jesús María de este Estado, con una superficie de ciento sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y al PONIENTE en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con el predio uno, subdivisión de la que resultaron dos predios:

**a).** - el marcado con el numero \*\*\*\*\* de la Calle \*\*\*\*\* de la cabecera del Municipio de Jesús María de este Estado con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior con calle de su ubicación; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*;

**b).** - El predio dos ubicada en la Calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* de la cabecera del Municipio de Jesús María Aguascalientes, con superficie de sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL

*SUR, en medida igual a la anterior, con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio vendido: y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio uno. Y la compraventa de la segunda de las fracciones descritas, por tanto, dichos actos jurídicos no surten efecto algún respecto a \*\*\*\*\* quien resulta acreedor de buena fe, de donde deriva lo fundado de la excepción, de acuerdo a lo que establecen las normas sustantivas transcritas.*

*En mérito de lo expuesto al analizar las excepciones de Falta de acción y de Sine Actione Agis que invocan los demandados, se declara que no le asiste derecho a \*\*\*\*\* para exigir la nulidad de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha tres de octubre de dos mil catorce, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de la del Estado, en la que se consigna el Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con interés y Garantía Hipotecaria, que en la fecha indicada celebraron de una parte \*\*\*\*\* en su carácter de acreditante de la otra parte \*\*\*\*\* como acreditada, así como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en calidad de obligados solidarios, avalistas y garantes hipotecarios, toda vez que no se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el Contrato de Compraventa por el cual la actora adquiere el predio dos ubicada en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la cabecera del Municipio de Jesús María Aguascalientes, con superficie de sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros y*

\*\*\*\*\*centímetros con \*\*\*\*\*; AL SUR, en medida igual a la anterior, con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio vendido: y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio uno, por lo que dicho acto jurídico no surte efectos contra terceros, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2876 y 2877 del Código Civil vigente del Estado, absolviéndose a los demandados de las demás prestaciones que se les reclaman de acuerdo a lo que dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**B).**.- En cuanto a la acción de nulidad absoluta que hacen valer en su reconvención \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto a la escritura de subdivisión de propiedad número \*\*\*\*\* y la escritura de compraventa número \*\*\*\*\* , ambas del volumen \*\*\*\*\* , de fechas diez de septiembre de dos mil catorce, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado y sustentada en el argumento de que son simulados dichos actos jurídicos, primeramente porque el mandato que le otorgaron a \*\*\*\*\* lo fue con el único propósito de tener una amigable composición entre toda la familia, dado que la superficie de sesenta y seis punto cero ocho metros cuadrados que resultaría de la subdivisión era para beneficiar a todos sus hermanos y para que se modificara el proyecto de partición por cuanto a las construcciones realizadas por \*\*\*\*\* tanto de su casa como de una bodega y que no obstante esto en el proyecto \*\*\*\*\* se lo pretendía adjudicar; en segundo lugar, porque los actos jurídicos consignados en las escrituras de las cuales se demanda su

nulidad, se efectuaron con posterioridad a la fecha en que ya se había revocado el mandato que habían otorgado a favor de \*\*\*, quien en la celebración de los mismos actuó con dolo y mala fe; acción que se analiza y resuelve conjuntamente con la excepción de Falta de Acción y de Derecho que invoca la demandada en la reconvención \*\*\*\*.

La demandada en la reconvención, da contestación a la demanda instaurada en su contra e invoca como excepción de su parte la de Falta de Acción y de Derecho, señalando en lo sustancial que jamás se notificó la revocación del mandato aun y cuando resulta indispensable para que cesen las obligaciones contraídas por el mandante mediante dicho acto jurídico en observancia a lo que establecen los artículos 2469, 2471, 2474 y 2476 del Código Civil vigente del Estado, de donde deriva la necesidad de notificar la revocación, la constitución de un nuevo mandato y al fallecer el mandante y que quien otorga el mandato solo queda liberado de la obligación cuando le ha hecho saber al mandatario la revocación y ha solicitado la entrega del documento en que se consigna el mandato, aunado a que en el caso la mandataria se sujeta a las instrucciones recibidas y que por ende no puede surtir efecto legal alguno la revocación del mandato.

En efecto, resulta fundada la excepción de Falta de Acción y de Derecho que invoca la demandada en la reconvención, de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 830.-** La buena fe se presume siempre; al que afirma la mala fe del poseedor le corresponde probarla.

**Artículo 2467.-** "El mandato termina: I.- Por la revocación..."

**Artículo 2468.-** El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca; menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral, o como un medio para cumplir una obligación contraída. En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar el poder. La parte que revoque o renuncie el mandato en tiempo inoportuno, debe indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause.

**Artículo 2470.** El mandante puede exigir la devolución del instrumento o escrito en que conste el mandato, y todos los documentos relativos al negocio o negocios que tuvo a su cargo el mandatario. El mandante que descuide exigir los documentos que acrediten los poderes del mandatario, responde de los daños que puedan resultar por esa causa a terceros de buena fe.

De acuerdo con los preceptos legales transcritos, el mandato termina, entre otros casos, por revocación dado que el mandante puede revocarlo en cualquier momento, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2467 fracción I y 2468, salvo los casos que señala esta última disposición y de acuerdo con esto, se ha probado que en fecha tres de julio de dos mil catorce los actores en la reconvención revocaron el mandato especial y mandato general que habían otorgado a favor de \*\*\*\*\*, con la documental pública que corre agregada a fojas ciento setenta y tres y ciento setenta y cuatro de esta causa; mas es de considerar que cuando se ha revocado el mandato, se impone como primera obligación al mandante, que tal revocación se le

notifique al mandatario a fin de que ya no haga uso del mandato que le fue otorgado, y como segunda, que requiera al mandatario por la devolución del instrumento en el que conste el mandato y todos los demás relativos al negocio o negocios que derivaron del ejercicio del mandato, según lo señala así el artículo 2470 ya transcrito. En el caso en análisis, se tiene que los actores en la reconvención \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no acreditaron ni tan siquiera presuntivamente, el haber notificado a su mandataria \*\*\*\*\* la revocación del mandato, que esta tuviera conocimiento de tal revocación, pues de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, les corresponde la carga de la prueba y no obstante esto no aportaron pruebas para tal fin y tampoco demostraron el haber requerido a la misma por la entrega del testimonio notarial en el que se consigna el mandato, por el contrario, el hecho de que llevara a cabo los actos jurídicos que se consignan en las escrituras números \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha diez de septiembre de dos mil catorce de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado y que se refieren a la subdivisión de un inmueble propiedad de los actores reconvencionistas y a un Contrato de Compraventa sobre una fracción resultante de la subdivisión, conlleva a establecer la certeza de que no solicitaron la devolución del documento en que se consigna el mandato, por lo que de acuerdo con esto resulta fundada la excepción de Falta de Acción y de Derecho que invoca la demandada en la reconvención \*\*\*\*\*, pues esta resulta compradora de buena fe de acuerdo a lo que establece el artículo 830 del Código Sustantivo de la materia vigente de la Entidad, por tanto, ha lugar a determinar que los actores en la reconvención no acreditan los requisitos que para toda acción exige el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles

vigente del Estado, al no justificar que les asiste derecho alguno para demandar la nulidad, mayormente cuando se observa que la celebración de los actos jurídicos que se consignan en las escrituras antes señaladas se ajusta a las instrucciones recibidas en el mandato, por lo que se absuelve a \*\*\*\*\* de cada una de las prestaciones que se le reclama.

En cuanto a los gastos y costas del juicio, no procede condenar a la actora en el principal y actores en la reconvención al pago de los mismos, por considerar que se da la excepción prevista por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que no será condenada en costas la parte que pierde, sino le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia y que esto se da, entre otros casos, cuando aquella necesariamente tiene que ser decidida por la Autoridad judicial, lo que aplica al caso, pues en el principal se demanda la nulidad de un Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Interés y Garantía Hipotecaria y en la reconvención se demanda la nulidad de la subdivisión de un inmueble y de un contrato de Compraventa, Nulidad que necesariamente debe ser declarada por el Juez, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **“COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a

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

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



Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara que la parte actora y actores en la reconvención no probaron sus acciones.

**SEGUNDO.-** Que los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* justificaron en parte sus excepciones, que la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, no procede declarar nulos el Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Interés y Garantía Hipotecaria ni Convenio Modificatorio al mismo, que celebraron de una parte \*\*\*\*\* en calidad de acreedor, de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de acreditada, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como obligados solidarios y garantes hipotecarios; tampoco procede declarar nulos la subdivisión de un predio propiedad de \*\*\*\*\* ni el Contrato de Compraventa sobre una fracción resultante de dicha subdivisión que se consignan en las escrituras números \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fechas diez de septiembre de dos mil catorce, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado y que celebró \*\*\*\*\* en calidad de mandataria de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dado que la revocación del mandato no le fue notificada a la mandataria y además porque la acreedora y compradora procedieron de buena fe.

**CUARTO.-** No procede condenar a la actora en el principal y actores reconvencionistas al pago de gastos y costas del juicio

**QUINTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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 la presente causa, la misma no comparará 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.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente.

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

SECRETARÍA

SECRETARIO

JUEZ

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

L'APM/...

SECRETARÍA DE JUSTICIA