

Aguascalientes, Aguascalientes, a tres de mayo de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número ***** 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues establece 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

se ejercita acción reivindicatoria en el principal y en la reconvencción la proforma y de nulidad así como el reivindicatorio respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este jugador, además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía civil de juicio único elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que han hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita acción reivindicatoria en el principal y en la reconvencción la proforma y de nulidad así como el reivindicatorio sobre un inmueble y respecto a las cuales el Código adjetivo de la materia en la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

IV.- En el juicio principal el actor ***** demanda por su propio derecho en la vía Única Civil a ***** y ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: “Para que se decrete por sentencia firme que el suscrito soy el legítimo propietario del bien inmueble ubicado en la calle ***** número ***** (actualmente número *****) de la manzana *****, lote *****, fraccionamiento ***** de esta ciudad, con una superficie de ***** **METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias...**AL NORESTE:** mide (****) **** metros con lote *****...**AL SURESTE:** mide (****) ***** metros con lote *****... **AL SUROESTE:** mide

(****) ***** metros con calle *****.....**AL NOROESTE:** mide (****) ***** metros con lote *****..... Escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número *****, del libro *****, de la sección ***** Del Municipio de la Capital, de fecha nueve de mayo de 2011.

2).- Para que se decrete la nulidad de cualquier título o documento que presenten los demandados, para pretender justificar la detentación del inmueble de referencia, toda vez que el suscrito, detento un mejor y legal título, que el que pudiera ser presentado por los demandados. **3).-** Para que por Sentencia firme se condene a los demandados a la entrega de la posesión real y material del bien inmueble que se señala en el primer punto de este capítulo de prestaciones. **4).-** Para que por Sentencia firme se condene a los demandados a la entrega real y material de los frutos y accesiones del bien inmueble que nos ocupa en el presente. **5).-** Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de una pensión rentística por el tiempo que han habitado el bien inmueble en cuestión, a razón de \$ 3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) por cada mes que han tenido en posesión el bien inmueble a partir del día treinta y uno de agosto de 2010 y hasta la total entrega del mismo.- **6).-** Para que por Sentencia firme se condene a los demandados al pago de Gastos, Costas, Honorarios, impuestos y derechos que hayan generado y se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble motivo del presente juicio” - **Acción que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-**

Los demandados *** y ***** dan contestación a la demanda** entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- IMPROCEDENCIA DE LA VÍA. 2 y 3.- FALTA DE ACCIÓN.- 4.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-** Además de las excepciones anteriores el

demandado ***** también opone la excepción de FALSEDAD IDEOLÓGICA EN LOS DOCUMENTOS FUNDATORIOS.-

A su vez ***** y ***** **RECONVIENEN** a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

***** “A).- La nulidad del juicio sucesorio intestamentario a bienes de ***** , promovido en fecha 2 de septiembre del 2003, y recaído en el juzgado ***** Familiar con el número de expediente ***** del juzgado ***** Familiar. B).- Por consecuencia de la prestación anterior, se demanda la nulidad de la escritura pública, número ***** del volumen ***** (****) de su protocolo, pues esta derivó del juicio sucesorio del que se demanda la nulidad y que se menciona en la prestación anterior. C).- por el reconocimiento de la suscrita como apoderada legal que fui de mi finado hermano ***** , mediante poder que este me expidió mediante escritura pública número once mil nueve de fecha 31 de enero del año 1996.”

***** “1.- **La nulidad del juicio sucesorio intestamentario a bienes de *******, promovido en fecha 2 de septiembre del 2003, y recaído en el juzgado ***** Familiar con el número de expediente ***** , promovido este DE MALA FE por la C.C. ***** , casusa y origen **del presente juicio, así como de la otros diversos, a sabiendas que el propietario del inmueble es el suscrito.** 2.- Como consecuencia de la nulidad del juicio intestamentario, **demando la nulidad de la escritura pública con la cual se ostenta el actor ******* como supuesto propietario, escritura número ***** del volumen ***** (****) de su protocolo en el libro ***** , de la sección ***** , bajo el número ***** del Municipio de Aguascalientes, y respecto a la casa habitación ubicada en calle ***** número ***** , actualmente ***** de la manzana ***** lote ***** , fraccionamiento ***** . 3.- **Por consecuencia de la nulidad de la prestación anterior, para que se declare que soy el único y legítimo propietario de la finca marcada con el número ***** , antes ***** de la calle ***** del**

fraccionamiento/colonia ***** de ésta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie total de ***** metros cuadas y las siguientes medidas y colindancias: Al noreste en **** metros linda con lote número ****; AL Sureste en **** metros con lote ****; Al Suroeste en **** metros con calle de su ubicación; y al Noroeste en **** metros ***** centímetros con lote ***** , derivado dicho derecho de contrato de compraventa de fecha 19 de junio de 1996. **4.-** Para que se me **reconozca como único y legítimo propietario de la finca** que se describe en la prestación reclamada inmediata anterior. **5.-** Por el otorgamiento de escritura pública derivado del contrato de compraventa de fecha 19 de junio de 1996, que realice con la C. *****. **6.-** Por la condena a la C. ***** de entrega real y formal de la finca marcada con el número ****, antes **** de la calle ***** del fraccionamiento/colonia ***** de ésta Ciudad de Aguascalientes, con sus mejoras que se hubieren realizado en términos de ley. **7.-** Por el pago de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado al bien inmueble dado que el mismo deberá ser devuelto con sus accesorios como son puertas y ventanas completas con vidrios medidores de toma de agua y luz, registros de agua residuales y sus comprobantes de pago respectivos de todos y cada uno de los servicios con que cuenta dicho inmueble en términos de ley. **8.-** Por el pago de los gastos y costas que se tengan que verificar con motivo de la tramitación del presente asunto y hasta su total conclusión”.- **Acción que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles, 1716 y 2188 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.**

El demandado en la reconvención *** , da contestación a la demanda entablada en su contra y opone controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones la siguientes: **1.-** LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.- **2.-** IMPROCEDENCIA DE LA VÍA.- **3.-** FALTA DE ACCIÓN.- **4.-****

OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- 5.- FALSEDAD IDEOLÓGICA DE LOS DOCUMENTOS FUNDATORIOS.- 6.- NON MUTATI LIBELI.-

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

CONFESIONAL a cargo de la demandada *********, desahogada en audiencia de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita, al así haberlo reconocido, que conoce a *********, *********, ********* ********* y *********, que tuvo conocimiento del fallecimiento de ********* el mismo día en que falleció, que el padre de ********* fue *********, que ********* se adjudicó el inmueble materia de este juicio, con motivo de un juicio sucesorio a bienes de *********, que sabe que ********* cuenta con escrituras a su nombre del inmueble motivo de este juicio y que el absolvente a la fecha carece de escrituras del inmueble en comento, que ha detentado la posesión de dicho inmueble desde mil novecientos noventa y seis, que se ha abstenido de

condicirse como dueña del inmueble en comento por todo el tiempo que lo ha tenido en posesión, que sabe que ***** carece de escrituras a su nombre del inmueble ya citado el cual tiene en posesión, que ***** se ha abstenido de demandarle a usted el cumplimiento de un contrato respecto al multicitado inmueble así como de la elevación a escritura de un contrato de cesión de derechos referente al bien inmueble motivo de este juicio.-

CONFESIONAL a cargo del demandado ***** , desahogada en audiencia de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita, al así haberlo reconocido, que conoce a ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , que se abstuvo de demandar a ***** por la escrituración del inmueble motivo de este juicio, que tuvo conocimiento del fallecimiento de ***** el mismo día en que falleció, que se abstuvo de demandar a la sucesión de ***** por la escrituración del inmueble motivo de este juicio, que el padre de ***** fue ***** , que sabe que ***** se adjudicó el inmueble materia de este juicio, con motivo de un juicio sucesorio a bienes de ***** , que a la fecha carece de escrituras del inmueble motivo de este juicio, que ***** es quien detenta la posesión del inmueble motivo de este juicio, en calidad de préstamo, además de que esta última no cuenta con escrituras a su favor del inmueble motivo de este juicio.-

CONFESIONES EXPRESAS, que hace valer el oferente en aquellas que dice realiza su contraria al contestar los hechos VI y VIII, en cuanto a que ***** y ***** están poseyendo el inmueble; en consecuencia, toda vez que los demandados al contestar los hechos antes referidos efectivamente reconocen estar en posesión del inmueble materia de este juicio, a las pruebas en comento se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la mismas la posesión que de dicho inmueble tienen los demandados.-

DOCUMENTALES PÚBLICAS, consistentes en la copia certificada expedida por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, del registro número ****, libro ****, Sección **** del Municipio de Aguascalientes, la cual consta de la foja ocho a la catorce de autos, relativa al primer testimonio de la escritura número ****, volumen ****, del Protocolo de la Notaría Pública número **** del Estado, el cual también fue exhibido en original y que corre agregado de la foja noventa y siete a ciento uno de autos, pruebas a las cuales se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en fecha treinta y uno de agosto de dos mil diez, se tiró escritura de adjudicación a favor de ***** respecto del inmueble identificado como lote número ****, de la manzana ****, de la zona ****, del poblado ****,

Municipio de San Francisco de los Romo, Estado de Aguascalientes, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las medidas y colindancias que de la misma se desprenden, la cual derivó de la tramitación del juicio sucesorio intestamentario a bienes de *****.-

INSPECCIÓN JUDICIAL del inmueble ubicado en calle ***** **, número ***** (antes *****), Fraccionamiento ***** **, de esta Ciudad, desahogada en audiencia del día cuatro de enero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado pues se hizo en objetos que no requerían de conocimientos técnicos especiales, con la que se acredita que ***** fue la persona que atendió al personal del juzgado en dicha inspección y además aceptó tener la posesión del inmueble objeto de la prueba y les permitió el acceso al inmueble, mismo que se ubicó en calle ***** número ***** **, ***** **, de esta Ciudad, lo que fue constatado con la nomenclatura de la calle, Fraccionamiento y número oficial, se trata de un inmueble color café, con un portón, color café y una ventana al lado, cuya descripción corresponde con el bien inmueble que aparece en la escritura de adjudicación agregada al sumario de la foja noventa y ocho a la cien de los autos; que dicho inmueble es habitado por ***** y tiene las características de una casa habitación y cuya ubicación corresponde con el

bien inmueble materia de litis en este juicio, justificándose con ello la identidad del inmueble.-

Las pruebas admitidas al demandado ***,
se valoran de la siguiente forma:**

DOCUMENTALES PÚBLICAS, consistentes en cuatro recibos del pago del predial, expedidos por la SECRETARÍA DE FINANZAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES y en un recibo de asignación y suministro de número expedido por la secretaria de FINANZAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES y veintiún recibos expedidos por la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, con diversas fechas, visibles de la foja ciento cincuenta y seis a ciento sesenta y uno y de la ciento once a la ciento treinta y uno de autos, a las que se les otorga pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las que únicamente se acredita el registro y pago de los servicios que de los mismos se desprenden en relación al inmueble materia de este juicio, lo que hace **procedente la objeción** que en tal sentido hace valer la contraria.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en veinticuatro recibos de pago, expedidos por PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, con diversas fechas, los que provienen de un tercero y no haber sido robustecido su contenido con algún otro elemento de prueba, no se le concede valor alguno en términos de lo señalado por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo que hace **procedente la objeción** que en tal sentido hace valer la contraria.-

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de la institución bancaria denominada **SCOTIABANK INVERLAT**, el cual obra agregado a los autos a fojas ciento setenta y ocho y ciento setenta y nueve de autos, el cual tiene valor conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, no beneficia al oferente, pues de dicho informe se obtiene que no se contó con dato alguno sobre cuenta o crédito hipotecario y/o bancario a favor de *****, lo que hace **procedente la objeción** que en tal sentido hace valer la contraria.-

DOCUMENTAL consistente en la denominada liberación de gravamen de crédito bancario expedido por el banco **SCOTIABANK INVERLAT**, con número de folio *****, el cual se anexó en copia simple al plan probatorio y que corre agregado a foja ciento ocho de autos, a la cual no se le concede valor probatorio alguno según lo previsto por los artículos 285, 288 y 34 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los documentos privados deben ser exhibidos en original, lo cual no ocurrió, además de que debió ser robustecido con algún otro elemento de prueba para verificar la veracidad de su contenido, siendo que en el caso no se aportó prueba alguna para robustecerlo, de ahí que no se conceda valor alguno a la prueba que ahora nos ocupa, lo que hace **procedente la objeción** que en tal sentido hace valer la contraria.-

TESTIMONIAL a cargo de *** y ***** y *******, desahogada en audiencia del día cuatro de enero de dos mil dieciocho, la que es valorada de

acuerdo a lo señalado por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, no se le concede valor probatorio alguno a la prueba que nos ocupa dado lo siguiente:

La testigo *****, al momento de señalar las generales manifestó ser cuñada de ***** , que ***** y ***** son sus hermanas y ***** su sobrino, además contestó: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ***** REALIZÓ UN ACTO DE COMERCIO CON *****.- R.- Si se realizó un contrato de compraventa, respecto de una casa ubicada en la calle ***** número ****, en ****, eso lo sé porque mi hermano tenía la casa, es decir ***** tenía la casa y se la vendió a *****.- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO EN QUÉ FECHA SUCEDIO LA COMPRAVENTA A QUE SE REFIERE EN LA PREGUNTA INMEDIATA ANTERIOR.- R.- Sí, fue en junio del noventa y seis.- A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUÁL FUE EL MONTO DE LA COMPRAVENTA.- R.- Por CUARENTA MIL PESOS en efectivo.- A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ***** CUENTA CON ESCRITURA DE LA CASA QUE DICE QUE ÉSTE COMPRÓ AL SEÑOR *****.- R.- No tiene escritura porque él la siguió pagando y al poco tiempo mi hermano falleció y ya no se pudo hacer, y eso lo sé porque mi hermano se puso enfermito y ya no la alcanzaron a hacer.- A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI USTED PARTICIPÓ EN EL MOMENTO QUE SE REALIZÓ EL CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DE LA CASA QUE DICE LE COMPRÓ ***** A *****.- R.- Si, estuve yo presente ahí en la casa de mi mamá y me pidieron si

podí firmar como testigo.- Y a preguntas que fueron formuladas por el abogado de la parte actora en el principal y demandada reconvencionista la testigo contesto: A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO EN REFERENCIA A SU CONTESTACION A LA PREGUNTA CUARTA A QUIÉN LE SIGUIÓ PAGANDO LA CASA EL SEÑOR ***** DESPUES DE QUE REALIZÓ EL SUPUESTO ACTO DE COMPRAVENTA.- R.- A la constructora donde la compraron.- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CUANDO ELLA PARTICIPÓ EN LA ELABORACION DEL CONTRATO SE ENCONTRABA PRESENTE ALGUNA PERSONA DE LA CONSTRUCTORA QUE DICE QUE FUE A QUIEN SE LE SIGUIÓ PAGANDO LA CASA.- R.- No, ninguna, estábamos nosotros presentes o sea mi hermano *****, *****, ***** y su servidora.- A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO LA HORA EN QUE SE LLEVÓ A EFECTO EL CONTRATO.- R.- No lo sé, fue a mediodía pero con exactitud no puedo dar la hora."; de las respuestas antes indicadas, se advierte que si bien la testigo menciona haber estado presente en el momento de la firma del contrato de compraventa que refiere la parte demandada, sin embargo, aún cuando dijera que estuvo presente en la casa de su mamá y le pidieron firmara como testigo, no justificó la razón por la cual supuestamente estuvo presente en ese momento, lo que era necesario establecer para poder determinar si efectivamente tiene conocimiento directo de los hechos que declaró, aunado a ello, refiere que el comprador seguiría haciendo diversos pagos, lo que es contrario a lo que se asentó en el contrato de compraventa exhibido por el demandado y por ello son contradictorios entre sí

y se observa que su declaración fue buscando beneficiar al oferente.

La testigo *****, manifestó que ***** es su sobrino, ***** es su hermana y ***** es su esposo y contestó: **"A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL C. ***** REALIZÓ UN ACTO DE COMERCIO CON *****.- R.-** Si, lo sé y me consta, una compraventa de una casa ubicada en la calle ***** número ****, Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, lo sé porque yo fui testigo de la compraventa, incluso mi firma está en el contrato, el precio fue de CUARENTA MIL PESOS.- **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO EN QUÉ FECHA SUCEDIÓ LA COMPRAVENTA A QUE SE REFIERE EN LA PREGUNTA ANTERIOR.- R.-** El diecinueve de junio de mil novecientos noventa y seis.- **A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIÉN ACTUALMENTE OCUPA LA CASA A QUE SE REFIERE EN LA PREGUNTA PRIMERA.- R.-** La ocupa mi hermana ***** , y la ocupa porque desde que mi hermano la adquirió ***** , se la prestó cuando él la adquirió, no recuerdo la fecha desde cuando la tiene pero sé que desde que la adquirió.- **A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ACTUALMENTE SE HA CONDUCTIDO COMO DUEÑO DE LA CASA A QUE SE REFIERE EN LA PREGUNTA PRIMERA.- R.-** Sí, *****.- **A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA C. ***** SABÍA RESPECTO DE LA COMPRAVENTA DE LA CASA QUE MENCIONA EN SU RESPUESTA A LA PREGUNTA PRIMERA.- R.-** Si, si me consta, porque en varias ocasiones que estuvimos en familia se platicó sobre el tema y ella estaba presente. A

preguntas formuladas por el abogado de la parte actora y demandada reconconvencionista la testigo contestó: **A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA LA MANERA EN QUE EL SEÑOR ***** ADSQUIRIÓ LA CASA MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.- R.-** Si me consta, que fue por medio de un crédito hipotecario con el Banco.- **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EN LA FECHA EN QUE DICE QUE ADQUIRIÓ SU ESPOSO LA CASA A LA QUE NOS HEMOS VENIDO REFIRIENDO, LA MISMA YA SE ENCONTRABA LIQUIDADADA AL BANCO.- R.-** La casa no estaba liquidada, de hecho mi esposo estuvo haciendo los pagos porque así fue el acuerdo con mi hermano ***** , inclusive mi esposo fue el que hizo el trámite en el banco para la liberación de la casa.- **A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CUANDO FIRMO COMO TESTIGO DEL CONTRATO SE ENCONTRABA PRESENTE ALGUNA PERSONA QUE REPRESENTARA AL BANCO DE DONDE SE ADQUIRIO EL CRÉDITO HIPOTECARIO.- R.-** No había ninguna persona del banco, todo fue en familia.- **A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ***** O SU ESPOSO ***** CONTABAN CON LA AUTORIZACIÓN DEL BANCO QUE LE OTORGÓ A ***** EL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA REALIZAR ALGUNA TRANSACCIÓN SOBRE LA FINCA MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.- R.-** No, porque todo fue por un contrato privado entre ellos, el banco no tuvo nada que ver en ese contrato, el acuerdo fue que ***** la siguiera pagando al banco.-", de las respuestas antes indicadas, se advierte que si bien la testigo menciona haber estado presente en el momento de la firma del contrato de compraventa que refiere la parte demandada, sin embargo, no justificó la

razón por la cual supuestamente estuvo presente en ese momento, lo que era necesario establecer para poder determinar si efectivamente tiene conocimiento directo de los hechos que declaró, como testigo, no justificó la razón por la cual supuestamente estuvo presente en ese momento, lo que era necesario establecer para poder determinar si efectivamente tiene conocimiento directo de los hechos que declaró, aunado a ello, refiere que el comprador seguiría haciendo diversos pagos, lo que es contrario a lo que se asentó en el contrato de compraventa exhibido por el demandado y por ello son contradictorios entre sí concluyendo que su declaración fue buscando beneficiar al oferente, además indica que ***** sabía respecto de la compraventa de la casa que menciona, sin embargo, la anterior testigo no sostiene lo indicado por ésta, ni tampoco la testigo que será valorada posteriormente.-

Por su parte, la testigo ***** **, al señalar las generales indicó que ***** es su hijo, ***** es su cuñada y ***** es esposo de su cuñado, que tiene interés por su hijo, no va a salir beneficiada en la tramitación de este juicio solo su hijo. A preguntas que se le formularon contestó: "A LA

PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE O CONOCE AL SEÑOR ***.- R.- Si, pues fue mi**

esposo.- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO DESDE QUÉ FECHA VIVIÓ EN MATRIMONIO CON EL SEÑOR ***.- R.-**

Desde junio del noventa y cinco hasta el dos mil tres que fue cuando falleció.- A LA TERCERA.- QUE DIGA LA

TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR *****

ADQUIRIÓ BIENES DE FORTUNA.- R.- Siempre trabajó, nos dedicábamos a los negocios, tuvo la casa donde vivimos ahorita, y un terreno.- **A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ***** ADQUIRIÓ UNA CASA EN EL FRACCIONAMIENTO ***** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES.- R.-** Sí, está en ***** número, anteriormente era ***** y ahora es ***** en el Fraccionamiento *****.- **A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO CÓMO ADQUIRIÓ LA CASA QUE DICE COMPRÓ SU ESPOSO EN EL FRACCIONAMIENTO *****.- R.-** Si, fue por un crédito con la constructora *****.- **A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LA SEÑORA *****.- R.-** Como veintidós años.- **A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE AL SEÑOR *****.- R.-** El mismo lapso de tiempo que a la señora ***** es decir veintidós años.- **A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIÉN ACTUALMENTE HABITA LA CASA UBICADA EN EL FRACCIONAMIENTO ***** , QUE DICE ADQUIRIÓ SU ESPOSO.- R.-** ***** , sí la tiene porque en el juicio que se hizo no acreditamos la personalidad y no pudimos demostrar que mi hijo era el dueño por un acta de nacimiento que no metió el Licenciado.- **A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO ESTA OCUPANDO LA CASA UBICADA EN ***** LA SEÑORA *****.- R.-** Desde hace unos doce años más o menos porque todos se detonó cuando falleció *****.- **A LA DÉCIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI USTED PROMOVIÓ JUICIO DE INTESTADO DE SU ESPOSO *****.- R.-** Sí, se promovió el intestado y hubo todo lo que conlleva el intestado es el

*****, en el Juzgado ***** Familiar.- **A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CUANDO PROMOVIO EL JUICIO DE INTESTADO SOBRE QUE BIENES ALEGÓ QUE ERAN PROPIEDAD DE SU ESPOSO *****.- R.-** Lo que estaba a su nombre nadamas.- **A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI EN EL JUICIO DE INTESTADO ALEGÓ QUE LA CASA QUE DICE COMPRO SU ESPOSO EN ***** ERA O PERTENECIÓ A ÉL.- R.-** Sí, es que yo fui a liberarla al banco y me comentaron que sólo yo como su esposa podía hacerlo, porque se condonó el adeudo con la muerte de mi esposo *****.- **A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CUANDO PROMOVIO EL JUICIO DE INTESTADO SOBRE LA CASA UBICADA EN ***** QUE DICE COMPRO SU ESPOSO SABÍA QUE EN ÉSTA HABITABA *****.- R.-** En ese momento no, yo me di cuenta cuando se perdió el caso que se reclamó la propiedad de mi hijo.- **A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO EN QUE BANCO DICE HABER LIBERADO LA CASA QUE ADQUIRIÓ SU ESPOSO *****.- R.-** Es en SCOTIA BANK.- **A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CUENTA CON ALGÚN DOCUMENTO QUE ACREDITE QUE USTED LIBERÓ LA CASA QUE DICE ERA DE SU ESPOSO *****.- R.-** Sí, tengo documentos.-"; sin embargo, el dicho de la citada testigo no beneficia al oferente, pues la testigo nunca sostuvo que el inmueble materia de este juicio hay sido enajenado como lo afirma la parte demandada, por lo que no robustece el dicho de las dos testigos primero valoradas y de ahí que el dicho de la citada testigo no beneficie al oferente, ni tampoco la testimonial en su conjunto, pues como se ha dicho las dos primeras testigos no justificaron la razón por la cual, a su

dichos, hayan estado presentes al momento de la celebración del contrato de compraventa que los demandados afirmaron en su contestación de demanda, además el interrogatorio que se hizo a la testigo de la que ahora se valora su dicho, no se le formuló cuestionamiento alguno sobre la venta del inmueble ni que haya sabido de la misma, por lo que el interrogatorio no se hizo sobre hechos materia de la litis, siendo aplicable a la valoración que se hizo el siguiente criterio de jurisprudencia: **“TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.** Para la validez de una prueba testimonial, no solamente se requiere que las declaraciones sobre un hecho determinado sean contestadas de manera uniforme por todos los testigos, sino que, además, el valor de dicho medio de convicción depende de que los atestes sean idóneos para declarar, en cuanto esté demostrada la razón suficiente por la cual emiten su testimonio, o sea, que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.”.- *Tesis: I. 5o. T. J/13., Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 227675, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo IV, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1989, Pág. 667, Jurisprudencia (Laboral).*

Las pruebas admitidas a la demandada * * * * * , se valoran de la siguiente forma:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del Instrumento Público número * * * * * , del Protocolo de la Notaría Pública número * * * * * del Estado, visible de la foja ciento sesenta y cinco a ciento sesenta y seis de autos; a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que únicamente se justifica

que en fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y seis, *****, otorgó poder general a ***** y ***** para que lo ejercieran conjunta o separadamente, incluso otorgó poder para actos de riguroso dominio en relación a la casa número **** de la calle *****, construida en el lote de terreno número **, de la manzana **** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con una superficie de ***** metros cuadrados, sin embargo, lo único que acredita es el otorgamiento de dicho poder, lo que hace **procedente la objeción** que en tal sentido hizo valer la contraria.-

TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****, desahogada en audiencia del día cuatro de enero de dos mil dieciocho, la que es valorada de acuerdo a lo señalado por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, no se le concede valor probatorio alguno a la prueba que nos ocupa dado lo siguiente:

La testigo *****, a preguntas formuladas por el oferente contestó: "**A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ***** REALIZO UN ACTO DE COMERCIO CON *****.- R.-** Sí se realizó, un acto de compraventa de la casa antes mencionada por CUARENTA MIL PESOS y fue como en junio del noventa y seis.- **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI EL SEÑOR FRANCISCO BELTRÁN CHÁVEZ FIRMÓ EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA UBICADA EN ***** , Y QUE DICE LE VENDIÓ ***** A *****.- R.-** No, no firmo mi hermano porque le dio un poder a ***** para que

ella tramitara el contrato de compraventa, lo que sé porque estuve presente me tocó estar ahí en familia.- **A**

LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE

******* LE ESCRITURÓ LA CASA AL SEÑOR *****.-**

R.- No, no le escrituró, porque el acuerdo que tuvieron es que ***** la siguiera pagando y al poco tiempo

mi hermano falleció y ya no se alcanzó.- Y a preguntas formuladas por el abogado del actor y demandado

reconvencionista la testigo contestó: **A LA PRIMERA.- QUE**

DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A NOMBRE DE QUIEN SE

ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA

PROPIEDAD LA CASA MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.- R.- No,

yo no sé, yo solamente firme como testigo pero no sé qué trámite siguió.-"; sin embargo, el dicho de la citada

testigo no beneficia a la oferente, pues no justificó su presencia en el lugar donde dice se celebró el contrato

de compraventa que refiere y por el contrario le perjudicaría pues la testigo indica que se seguiría

pagando el crédito por el cual fue adquirido el inmueble, sin que se justifique su pago total, siendo

por esto contrario su dicho a lo establecido en el contrato basal y se puede establecer que su dicho fue

buscando beneficiar al oferente.-

Por su parte la testigo *****, a preguntas formuladas por el abogado de la parte oferente contestó:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA

QUE *** REALIZÓ UN ACTO DE COMERCIO CON**

*******.- R.-** Sí sé y me consta, una compraventa de

una casa ubicada en ***** número *****, en

*****, se realizó el diecinueve de junio del

noventa y seis, por CUARENTA MIL PESOS.- **A LA SEGUNDA.-**

QUE DIGA LA TESTIGO SI EL SEÑOR *** FIRMÓ EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA UBICADA EN ***** , Y QUE DICE LE VENDIÓ ***** A**

*****.- **R.-** El contrato lo firmo mi hermana ***** porque mi hermano ***** le otorgó un poder para que ella hiciera la compraventa.- **A LA**

TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE *** LE ESCRIBIÓ LA CASA AL SEÑOR *****.-**

R.- No, la casa no se escrituró porque se debía al banco y el acuerdo fue que mi esposo la siguiera pagando al banco y después harían el trámite de la escrituración, y no se hizo porque mi hermano falleció.- Y a preguntas formuladas por el abogado del actor y demandado reconvencionista la testigo contestó: **A LA PRIMERA.- QUE**

DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD LA CASA MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.- R.- Según

sé actualmente se encuentra a nombre de mi sobrino porque mi cuñada hizo un juicio intestamentario donde se adjudicó tres propiedades que no son de ella, una es la

de ***** , otra es de mi hermana ***** y la otra de ***** que también es mi hermana, se las adjudicó y nunca se les aviso a ellos del juicio para

que fueran a declarar y testificaran que esas propiedades eran de ellos.-"; sin embargo, tal como ocurre con el dicho de la diversa testigo, el del que

ahora se valora no beneficia a la oferente, pues no justificó su presencia en el lugar donde dice se celebró el contrato de compraventa que refiere y por el

contrario le perjudicaría pues la testigo indica que se seguiría pagando el crédito por el cual fue adquirido el inmueble, sin que se justifique su pago total, siendo por esto contrario su dicho a lo establecido en el contrato basal y se puede establecer que su dicho fue buscando beneficiar al oferente.-

En razón a lo antes indicado **resulta innecesario analizar el INCIDENTE DE TACHAS que propuso la parte actora en el principal y demandada en la reconvención en relación al dicho de los testigos ***** y ***** de apellidos *****.-**

Ambos demandados ofertaron en común:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato privado de compraventa que aparece celebrado por ***** como vendedora y ***** como comprador, visible a fojas ciento nueve y ciento diez de autos, y respecto al cual el demandado ***** en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA a cargo de ***** , ***** y ***** , desahogadas en audiencia de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, personas que señalaron ratificar el contenido y firma de dicho documento; pese a ello, no se concede valor probatorio alguno a la prueba en comento, pues la ratificación de ***** se observa es parcial, pues se trata de la codemandada y de ahí tener interés para tratar de justificar que el contenido de dicho documento es cierto, por su parte, la ratificante y ***** dijo ser hermana de la demandada ***** y la ratificante ***** dijo ser esposa del codemandado ***** , de lo que se

advertirte tener un interés parcial hacia los demandados para que dicha ratificación surta efectos a su favor, de ahí que no se le conceda valor probatorio alguno a las ratificaciones en comento, más aún que a la testimonial de las ratificantes no se les concedió valor alguno por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, las que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, consecuentemente, tampoco se puede otorgar valor a la documental privada exhibida, por lo que no se justifica la celebración del contrato que en el mismo fue asentado, lo que hace **procedente la objeción** que hace valer la parte contraria.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables únicamente al actor en el principal por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable al actor en el principal, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haber acreditado que el inmueble a que se refiere el documento presentado como base de su acción, es aquél que posee la parte demandada, pues incluso esta última así lo reconoció al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo tanto se reconoce la posesión que de los mismos detenta la parte demandada así como su identidad; prueba a la cual se le

concede pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

Cabe mencionar que a los demandados en el principal y actores en la reconvención se les admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de *****, las cuales no fueron desahogadas por causas imputables a su parte, según se advierte de lo actuado en audiencia del día veintiocho de agosto de dos mil diecisiete.-

VI.- Dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a determinar que en la **RECONVENCIÓN promovida por ***** y ***** en contra de *******, la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

En cuanto a la excepción de **NON MUTATI LIBELO**, la cual resulta irrelevante, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruir esta y la negación que en este caso vierten los demandados no tiene otra finalidad que pedir a la autoridad no se permita al accionante cambiar los términos de su demanda, por tanto no es una excepción, además de que la controversia está sustentada únicamente en lo manifestado por las partes en sus escritos de demanda y contestación, y si bien señalan que solamente se le corrió traslado con una sola demanda reconvencional, sin

emba go, de la lectura de su contestación se observa que está dando contestación a los hechos que se mencionan en las dos demandas reconvencionistas.-

En relación a la excepción de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA**, que hacen consistir en que para pedir la anulación de un juicio tal y como lo pretende la actora, se necesita primer un juicio en diferente vía y forma, ya que al pretender la nulidad de un juicio que se llevó ante un juez diferente ante el que se pretende declare dicha nulidad, deber ser ante otro tipo de autoridad que tenga la facultad y la jurisdicción necesaria, para poder declarar que las actuaciones de un juez en funciones son nulas, por cuestiones jurídicas comprobadas y que de los hechos que el acto reconvencionista en el presente juicio no existe prueba o hecho alguno que pudieran hacer pensar en dicha declarativa e igual sucede con la pretendida declaración de nulidad de la escritura mencionada, y que no prueba que la misma se haya tirado en contravención a la ley; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, dado que el artículo 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, señala que los Juzgados de lo Civil conocerán, entre otras cosas, de los negocios de jurisdicción contenciosa que no sean de la competencia de los Juzgados Mixtos Menores o de lo Familiar, siendo que los artículos 40 y 53 de la misma Ley orgánica no contempla que sea de su conocimiento especial el de la declaración de nulidad de juicio sucesorio intestamentario, en razón a ello es que esta autoridad está facultada para poder analizar la acción de nulidad

de juicio ejercitada por los actores reconventionistas, lo que hace improcedente la excepción en comento.-

En relación a la excepción que denomina **OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, que sustenta en que el actor pide como acción basal, la nulidad de un juicio sucesorio intestamentario y no anexa documentación alguna que acredite su acción o los hechos en que funda la demanda, además de que no realiza una adecuada concatenación de los hechos con las prestaciones que reclama, lo que ocasiona que no pueda dar una adecuada contestación a la demanda, además de que de los documentos que exhibe como base de la acción se desprende que el demandado no tuvo intervención en los actos que consignan o dice que consignan los documentos, con lo que en todo caso, *debe de demandar a otras personas o haber acreditado en el diverso juicio sucesorio, tener derecho de preferencia, además de que todos los puntos de hechos se refieren a que los actos o hechos en ellos consignados, fueron realizados por personas diferentes al demandado;* excepción que esta autoridad declara **procedente** en razón a lo siguiente:

En primer lugar cabe hacer mención a lo previsto por el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado el cual dispone que la excepción procede en juicio aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa; atendiendo a ello y relacionado que es su contenido con lo mencionado en la excepción que se opone en relación a que de los documentos que el

acto exhibe como base de la acción se desprende que el demandado no tuvo intervención en los actos que consignan o dice que consignan los documentos, con lo que en todo caso, debe demandar a otras personas, además de que todos los puntos de hechos se refieren a que los actos o hechos en ellos consignados, fueron realizados por personas diferentes al demandado, se desprende que la excepción que opone es la de FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA, pues precisamente el demandado sostiene que no puede exigirse de éste las prestaciones reclamadas en la convención; excepción que esta autoridad declara **procedente** atendiendo a lo siguiente:

El estudio de la legitimación constituye un presupuesto procesal para el ejercicio de la misma y por tanto debe analizarse de oficio, más aún si fue opuesta como excepción, cobrando aplicación además el siguiente criterio jurisprudencial: **"LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La falta de legitimación de alguna de las partes contendientes constituye un elemento o condición de la acción que, como tal, debe ser examinada aun de oficio por el juzgador.".- *Tesis: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, 240057, Tercera Sala, Volumen 205-216, Cuarta Parte, Pág. 203, Jurisprudencia (Común).*

Sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala: *"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . . . Chiovenda . . . considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable . . . dice que **la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona***

del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) . . . En otros términos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él. . .". La transcripción explica de manera clara lo que debe entenderse por legitimación pasiva del demandado y que como ya se dijo es un presupuesto de la acción.-

Ahora bien, como se ha dicho anteriormente los actores en la reconvención demandan: a) La nulidad del juicio sucesorio intestamentario a bienes de ***** tramitado dentro del expediente ***** del Juzgado ***** Familiar; b) Elevación de escritura (que denominan reconocimiento de propietario); y, c) Reivindicatorio, sustentándose en que el día diecinueve de junio de mil novecientos noventa y seis, el demandado *****, celebró un contrato de compraventa por escrito, en calidad de comprador con ***** como vendedor, respecto de la finca marcada con el número *****, antes ***** de la calle ***** del Fraccionamiento/Colonia ***** de esta Ciudad, siendo que ***** contaba con un poder amplio que le facultaba para vender o traspasar la casa, el cual le había otorgado su hermano *****, persona que a la fecha ha perecido y quien era el dueño de esa casa habitación, fijándose como precio de la operación la cantidad de CUARENTA MIL PESOS la cual fue pagada a la firma del contrato en mención, comprometiéndose ***** a seguir pagando las mensualidades pendientes

de la casa hasta su total liquidación se comprometió a seguir pagando, sin que a la fecha se le haya otorgado en escritura pública el contrato de compraventa antes mencionada, por lo que al ser dueño del citado inmueble, debe regresársele al mismo; de igual forma, señala que en el juicio sucesorio intestamentario tramitado dentro del expediente ***** del Juzgado ***** Familiar, se incluyó en el inventario de bienes el inmueble materia de este juicio, el cual no debió incluirse en el citado inventario al ya haber salido del patrimonio del autor de la sucesión y que por ello debe ser nulo el juicio en mención.-

Ahora bien, deben tomarse en consideración los artículos del Código Civil que a continuación se transcriben:

Artículo 1587: *"Son obligaciones del albacea general: ... VIII.- La de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o que se promovieren contra de ella; ...".-*

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 dé al contrato la forma legal.".-*

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

Artículo 2467: *"... Cuando durante la vigencia del poder o mandato se hubiere iniciado un negocio cuya duración trascienda el término legal de su vigencia, se*

ente derán prorrogadas las facultades, hasta la conclusión del asunto o negocio, quedando comprendida la de intentar Juicio de Amparo.”.-

De los artículos antes transcritos se desprende que el contrato de compraventa relativo a un inmueble debe hacerse en escritura pública y si consta fehacientemente la voluntad de las partes para celebrarlo, cualquiera de ellas puede exigir se le dé al contrato la forma legal; asimismo, que será el albacea quien represente a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o que se promovieren contra de ella, además de que el otorgamiento de un mandato una vez iniciado, se extenderá su vigencia hasta en tanto concluya el asunto o negocio.-

En el caso que nos ocupa si el contrato de compraventa exhibido como base de la acción en la reconvención y que es visible a fojas ciento y nueve y ciento diez de autos, aparece que fue celebrado entre ***** como apoderada general de ***** para pleitos y cobranzas, actos de administración y para actos de riguroso dominio respecto de la casa número *****, de la calle *****, sin que se advierta que el demandado ***** haya tenido participación alguna en el contrato de compraventa referido, y por ello, que no puede exigirse de ***** la escrituración del inmueble que aparece en el contrato en mención, al no aparecer en el mismo su voluntad de transmitir la propiedad del citado inmueble, pues quien aparece como vendedor fue ***** en su carácter de apoderada de *****, por ende, es a la apoderada así

como a la sucesión a bienes de ***** de quien puede exigirse la elevación en escritura pública del contrato de compraventa ya referido y no así de *****; de igual forma, si se reclama que se declare la nulidad del juicio sucesorio intestamentario a bienes de ***** es precisamente la sucesión en comento, por conducto de su albacea, a quien debe integrarse en el juicio correspondiente, por ser ésta quien defiende los intereses de la misma de acuerdo a lo previsto por el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil del Estado.-

En consecuencia de lo antes expuesto y fundado, resulta procedente la excepción opuesta por el demandado pues no hay la identidad de la persona del demandado ***** con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley, por lo que **se declara que existe falta de legitimación pasiva de ******* y se absuelve al demandado en comento de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman al tenor del artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

En razón de lo anterior, resulta innecesario analizar las demás excepciones opuestas por el demandado.-

VII.- En cuanto a la **ACCIÓN REIVINDICATORIA** ejercitada por ***** en contra de ***** y ***** , la misma resulta procedente y los demandados no acreditaron sus excepciones en razón a lo siguiente:

Los demandados oponen la excepción de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA**, que hacen consistir en que

existe un contrato de *carácter civil* realizado por ***** como apoderada de ***** y ***** pero de este contrato ya tenía conocimiento suficiente su contraria; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, dado que la vía es un presupuesto procesal pues las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal y si en el caso los propios demandados sostienen que existe un contrato de carácter civil, es precisamente la vía única civil en la que debe tramitarse lo relacionado con dicho contrato, la cual fue promovida dentro del juicio que nos ocupa, por lo que la vía civil de juicio único elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que hizo valer es la correcta, dado que en relación a la acción reivindicatoria ejercitada, el Código adjetivo de la materia en la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante, lo que hace improcedente la excepción en comento.-

En lo que toca a la excepción de **FALSEDAD IDEOLÓGICA EN LOS DOCUMENTOS FUNDATORIOS** que en lo particular opuso el demandado ***** , fundando la en que el documento fundatorio de la acción en cuanto a la escritura pública a que hace referencia, negando que la misma le dé el carácter de propietario y que con esta pretenda reclamar un derecho que no le corresponde, la misma esta autoridad la declara **improcedente**, ello atendiendo a que el documento que se presentó como base

de la acción, constituye un documento público que consiste en el primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen ****, del Protocolo de la Notaría Pública número **** del Estado, visible de la foja noventa y siete a ciento uno de autos, respecto del cual se toma en consideración lo previsto en el Artículo 70 de la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes, al referir que las escrituras públicas, las actas notariales y sus testimonios, *mientras no fuere declarada legalmente su falsedad*, probarán plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que haya dado fe el notario y que éste observó las formalidades que mencione, por lo tanto si dentro de autos no hay constancia de que haya sido declarada la falsedad de la escritura antes indicada en la cual el actor funda su acción, es que debe atenderse a lo que se desprenda de su contenido, lo cual hace improcedente la excepción en comento.-

En relación a las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN** que sustentan en el hecho de que no le asiste derecho al actor ya que previo al trámite del juicio de sucesión que promoviera la actora, existía un contrato de cesión de derechos del inmueble motivo de la litis, lo cual ya era conocimiento del actor, esta autoridad también la declara **improcedente** en razón a lo siguiente:

Ciertamente se anexó a los autos la documental privada, consistente en el contrato privado de compraventa que aparece celebrado por ***** como

vendedora y ***** como comprador, visible a fojas ciento nueve y ciento diez de autos, sin embargo, aún cuando para su perfeccionamiento se desahogó la prueba de RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA a cargo de ***** y ***** y ***** , personas quienes señalaron ratificar el contenido y firma de dicho documento, sin embargo, a dicha prueba no se le concedió valor probatorio alguno pues la ratificación de ***** se observó es parcial, pues se trata de la codemandada y de ahí tener interés para tratar de justificar que el contenido de dicho documento es cierto, por su parte, la ratificante y ***** dijo ser hermana de la demandada ***** y la ratificante ***** dijo ser esposa del codemandado ***** , de lo que se advierte tener un interés parcial hacia los demandados para que dicha ratificación surta efectos a su favor, de ahí que no se le concedió valor probatorio alguno a las ratificaciones en comento y consecuentemente, tampoco se otorgó valor a la documental privada exhibida, aunado a que la testimonial ofertada para tratar de justificar su celebración, no se le concedió valor probatorio alguno por las razones indicadas al momento de su análisis, lo que se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por lo que no se justificó la celebración del contrato de compraventa que en el mismo fue asentado, mucho menos quedó probado que la parte actora hubiera tenido conocimiento del mismo antes de promover el juicio sucesorio intestamentario a bienes de *****.-

Por lo que toca a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN** en vista de que no se le adeuda cantidad alguna al actor por concepto de pensión rentística, puesto que no le asiste derecho de demandar, por no ser legítimo propietario del inmueble motivo de la litis; de igual forma resulta **improcedente** en razón de que como se ha dicho al analizar las excepciones anteriores, del documento público con el que el actor basa su acción no ha sido declarada su falsedad, que por tanto, se comprueba la veracidad de su contenido, siendo que el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone que la reivindicación será para que se declare que corresponde el dominio de la cosa y que el poseedor la entregue con sus frutos y acciones en los términos prescritos en el Código Civil, es por ello, que entre los frutos de referencia, se encuentran las rentas que reclama el actor, cuya procedencia se determinará más adelante.-

Asimismo, de los escritos de contestación de demanda se desprende excepción en el sentido de que ***** y posteriormente *****, concedieron permiso a ***** para que pudiera ocupar el inmueble materia de este juicio; sin embargo, la misma resulta **improcedente** en razón de que con las pruebas que fueron aportadas a la causa, no se demostró el permiso que sostiene la demandada ***** para habitar el inmueble en mención, que por tanto, no justifica que se encuentre legalmente poseyendo el citado inmueble.--

Sin que se desprenda alguna otra excepción a la que se tenga que entrar a su estudio por parte de esta autoridad.-

En cambio, la parte actora ha acreditado su acción, pues la acción ejercitada es la reivindicatoria prevista por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles del Estado sobre los elementos constitutivos de la misma, la Suprema Corte de Justicia de la Nación advierte el siguiente criterio jurisprudencial: **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.**

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.”.- *SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Tesis: 12o. J/193, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 219236, Tribunales Colegiados de Circuito, Núm. 53, Mayo de 1992, Pág. 65, Jurisprudencia (CIVIL)*, estableciéndose dentro de éste los elementos de procedibilidad de la acción señalada.-

En el caso que nos ocupa, con el testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, del Protocolo de la Notaría Pública número ***** del Estado, visible de la foja noventa y siete a ciento uno de autos, acreditó que en el día treinta y uno de agosto de dos mil diez, se tiró escritura de adjudicación a favor

de ***** respecto del inmueble identificado como lote número *****, de la manzana *****, de la zona *****, del poblado El Puertecito, Municipio de San Francisco de los Romo, Estado de Aguascalientes, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las medidas y colindancias que de la misma se desprenden, la cual derivó de la tramitación del juicio sucesorio intestamentario a bienes de ***** , además con la inspección judicial aportada a la causa, se demostró que el inmueble ubicado en calle ***** número *****, ***** , de esta Ciudad, se trata de un inmueble color café, con un portón, color café y una ventana al lado, cuya descripción corresponde con el bien inmueble que aparece en la escritura de adjudicación primero indicada, consecuentemente **se demuestra que el actor es propietario** del inmueble del que se reclama su reivindicación, **dándose así el primer elemento de procedibilidad de la acción ejercitada.**

En cuanto al segundo elemento que se precisa en el criterio jurisprudencial vertido, relativo a acreditar que los demandados tienen la posesión del inmueble reclamado, queda plenamente demostrado con el reconocimiento que en tal sentido hacen los demandados al dar contestación a la demanda entablada en su contra, además de que la demandada ***** en el desahogo de la prueba de inspección judicial, también lo reconoció ante el personal de este juzgado, pues incluso, fue quien permitió el acceso a dicho inmueble, por lo que **se demostró que los demandados están en posesión del inmueble del que se reclama la reivindicación;**

acreditándose así el segundo de los elementos de procedibilidad de la acción planteada.-

Y en cuanto a la identidad del inmueble que reclama el actor y que está poseyendo la parte demandada, se da ésta con los mismos elementos de convicción señalados en los dos apartados que anteceden, **ya que queda plenamente identificado el inmueble del que se pretende su reivindicación** al señalarse por la parte actora su ubicación, medidas y colindancias, además de que la parte demandada reconoció poseer el mismo y se robustece la identidad con la inspección judicial, tal como se señaló en el párrafo anterior y con ello también queda plenamente identificado el inmueble de referencia.-

Dado lo anterior, **se declara que corresponde** al actor ***** **el dominio pleno** del inmueble materia de este juicio, por lo que **se condena a ***** y ***** a hacer entrega al actor de la posesión** real, material y jurídica de dicho inmueble debidamente desocupado juntamente con sus **frutos y accesiones** de acuerdo a lo que dispone el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles y a lo previsto por los artículos 901 y 902 del Código Civil, ambos para el Estado, frutos y acciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia mediante juicio de peritos, generados a partir del día treinta y uno de agosto de dos mil diez hasta que se haga entrega del inmueble, lo anterior con fundamento en los artículos 82 y 86 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien los demandados reconocieron estar en posesión del inmueble

ante de la fecha indicada, sin embargo, es a partir de que se adjudicó el inmueble al actor que tiene derecho a cobrar los frutos de referencia, pues es donde nace su derecho de propiedad, sin que en esta sentencia se haga la condena a razón de TRES MIL PESOS al no justificar dentro del juicio que a esa cantidad ascienda la renta del inmueble.-

Con fundamento en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado no se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que en las acciones promovidas de reivindicación y nulidad ejercitadas, no es imputable a las partes la falta de composición voluntaria.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 2º, 4º, 4, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 86, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa.-

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

TERCERO.- En la RECONVENCIÓN promovida por ***** y ***** en contra de *****, la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones.-

CUARTO.- Se declara que existe falta de legitimación pasiva en cuanto al demandado ***** y

se a su favor al demandado en comento de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, resultando resulta innecesario analizar las demás excepciones opuestas por el mismo.-

QUINTO.- En la ACCIÓN REIVINDICATORIA ejercitada por ***** en contra de ***** y *****, la misma resulta procedente y los demandados no acreditaron sus excepciones.-

SEXTO.- Se declara que corresponde al actor ***** el dominio pleno del inmueble materia de este juicio, por lo que se condena a ***** y ***** a hacer entrega al actor de la posesión real, material y jurídica de dicho inmueble debidamente desocupado juntamente con sus frutos y acciones de acuerdo a lo que dispone el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles y a lo previsto por los artículos 901 y 902 del Código Civil, ambos para el Estado, frutos y acciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia mediante juicio de peritos, generados a partir del día treinta y uno de agosto de dos mil diez hasta que se haga entrega del inmueble, sin que en esta sentencia se haga la condena a razón de TRES MIL PESOS al no justificar dentro del juicio que a esa cantidad ascienda la renta del inmueble.-

SÉPTIMO.- No se hace especial condena por concepto de gastos y costas, por las razones indicadas en el último considerando de esta resolución.-

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la

Información Pública, así como los diversos 1°, 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 emitán 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 requieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTINEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.
Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciocho.-
Conste.-

L' ECGH/dspa*