

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta y uno de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2013 que en la vía civil de juicio **ÚNICO CIVIL** promueve *****, en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. 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 para oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal transcrita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues disponen que es Juez competente el del lugar que el deudor hubiere designado para ser requerido de pago Y el del lugar

señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación principal, que tanto en este caso como en aquél, surte el fuero no solo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad, por lo que si en el caso a estudio se ejercita la acción de Nulidad de un Contrato de Compraventa celebrado en esta Ciudad Capital y el inmueble objeto del mismo también se ubica dentro de la jurisdicción de este Juzgado, por tanto, se está en el supuesto de las normas adjetivas señaladas y de esto deriva la competencia de esta Autoridad. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III.- Se determina que la vía Civil de juicio único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha indicado en el considerando anterior, se ejercita la acción de nulidad de un contrato de compraventa, respecto a la cual el Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado no contempla trámite especial alguno, de ahí que deba ventilarse en la vía propuesta por la parte accionante y que regulan las normas adjetivas del Título Sexto del Ordenamiento legal antes invocado.

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“1.- Para que por sentencia firme se declare la nulidad de compraventa con respecto al *****, con las siguientes medidas y colindancias: ***** consecuentemente deberá declararse la celebración de la***

escritura pública *****, volumen número *****, de fecha nueve de febrero del dos mil doce, otorgada por la Fe Notarial del LIC. JUAN JOSÉ LEÓN RUBIO; 2.- Para que se ordene al Notario Público número ocho del Estado LIC. JUAN JOSÉ LEÓN RUBIO; la cancelación de la escritura pública *****, volumen número *****, de fecha nueve de febrero de dos mil doce; 3.- Para que se ordene la cancelación de la inscripción de la escritura Notarial ya mencionada, en el Registro Público de la Propiedad del Estado, la cual fue inscrito bajo el número *****, libro ***** de la primera sección del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes; 4.- Para que se ordene la cancelación de la cuenta catastral a nombre de *****; 5.- Como consecuencia de lo anterior se ordene la inscripción de la compraventa privada en el Registro Público de la Propiedad del Estado, celebrada en fecha quince de junio con respecto al lote *****, superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; *****; misma que se encuentra inscrita en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado, bajo el número *****, libro ***** de la primera sección del Municipio de Aguascalientes; 6.- Además, se ordenen como efectos de la sentencia de fondo la reivindicación a favor del suscrito al lote número *****, manzana *****, uso de suelo Residencial, *****, de cuyas características se desprenden del punto anterior indicado con el numeral ***** del presente proemio; 7.- Así mismo, al momento de la entrega física y real del bien inmueble en litigio se entregue libre de consumo de luz, agua y cualquier servicio que reciba el predio; 8.- Admitir la demanda en la vía que se propone, ordenando su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado, para que se ordene de que se impida gravar, hipotecar, vender, traslado de dominio o cualquier acto jurídico que afecte a la propiedad y haga nugatorio los efectos de la sentencia que pudiera recaer a favor del suscrito; 9.- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine".

Acción que contemplan los artículos 2140 y 2141 del Código

Civil vigente del Estado, las que sustentan en los hechos que la actora consideró pertinentes y que no es necesario transcribir por no exigirlo así el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

El demandado *****, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** Falta de impedimento legal para actuar y protocolizar el acto jurídico que se consigna en el documento base de la acción; **2.-** Falta de legitimación pasiva; **3.-** La de Sine Actione agis; y **4.-** Incongruencias en la demanda.

Los demandados ***** dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y por cuanto a los hechos en que se sustentan manifiestan que no son propios a excepción del segundo párrafo del punto segundo de hechos de la demanda y que es cierto el haber celebrado el acto jurídico que se señala en el mismo, invocando como excepciones las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y de Derecho; y **2.-** La de Falta de Legitimación Pasiva, que anuncia como Falta de Personalidad en el actor, al sustentarla en que no existe relación jurídica entre las partes y por ende los está llamando a juicio sin razón para ello.

Los Licenciados *****, dan contestación a la demanda instaurada en contra del ***** y manifiestan que lo hace con el carácter de apoderados de este, por lo que para

acreditar la calidad con que lo hacen y en cumplimiento a lo previsto por el artículo 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompañan a su demanda la copia fotostática certificada que obra a fojas ochocientos ochenta y cinco y ochocientos ochenta y seis de este asunto, que por referirse al testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha dieciséis de julio de dos mil trece, de la Notaria Pública número Diecisiete de las de la Ciudad de Tlalnepantla de Baz del Estado de México, tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código antes invocado, documental en la cual se consigna en Poder General para Pleitos y cobranzas que otorga el Maestro ALEJANDRO ISMAEL MURAT HINOJOSA, como Director General del ***** y de acuerdo a las facultades que para tal efecto le otorga el artículo 23 fracción I de la propia Ley de dicho Instituto, lo que hace a favor de los profesionistas señalados al inicio de este apartado, lo que legitima procesalmente a los Licenciados ***** para comparecer en la causa a nombre del mencionado Instituto de conformidad con lo que señalan los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil en relación con el 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Con el carácter que se ha indicado dan contestación a la demanda instaurada en contra de su poderdante y oponen controversia por cuanto a las prestaciones que se reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se sustentan, invocando como excepciones las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y de Derecho; y **2.-**

todas aquellas que deriven de su escrito de contestación de demanda.

Los demandados *****, no dieron 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 emplazarlos, 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.”. Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que tienen alcance probatorio pleno al tenor del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las cuales se desprende lo siguiente:

a).- Que el *****, fue emplazado en términos de ley, según se desprende de las constancias que obran a fojas ochocientos dieciocho a la ochocientos veintiuno de

esta causa, pues se entendió con ***** quien dijo ser recepcionista y laborar en dicha dependencia, por lo que se procedió a emplazar en términos de ley, dejándole cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, copias de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma y se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda instaurada en contra de su representado, cumpliéndose así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 antes de su reforma publicada el ocho de agosto del dos mil once, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

b).- En cuanto a la demandada ***** fue emplazada por medio de edictos, un vez que se acreditó el desconocimiento general de su domicilio, con los informes rendidos por el Director de Policía Ministerial, Registro Público de la Propiedad y del Comercio y Dirección General de Catastro, todos de este Estado, así como por la Comisión Federal de Electricidad los cuales obran a fojas ochocientos treinta y uno a ochocientos treinta y tres, ochocientos cuarenta, ochocientos cuarenta y dos, ochocientos setenta y ocho y ochocientos ochenta y siete de este asunto, pues si bien de los informes rendidos por Policía Ministerial y Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado se obtuvo como domicilio de la demandada *****, el ubicado en *****, a fojas ochocientos noventa y siete obra razón asentada por el notificador, de

la cual se desprende que en dicho domicilio no vive la demandada mencionada; por otra parte, el Juez Quinto Penal en el Estado, proporciono como domicilio de la demandada el ubicado en ***** y la Secretaria de Educación Pública Delegación Aguascalientes señalo no contar con Registro de ***** como trabajador activo o dado de baja y por tanto tampoco cuenta con domicilio de dicha persona, más con relación con el domicilio antes indicado, el notificador asentó la razón vista a fojas ciento cuarenta y dos de esta causa, y de la cual se desprende que el domicilio ubicado en ***** se encuentra sola y deshabitada, presentando un letrero en el que dice "se vende" por lo que de acuerdo con lo anterior se ordeno emplazar a la demandada por medio de edictos y lo cual así se desprende de las constancias que obran de la foja mil cincuenta a la mil sesenta y dos de esta causa, en observancia a lo que dispone el artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, edictos en los cuales se hizo saber a la demandada quien los demanda, que le reclama, ante qué autoridad se ventila el juicio y el termino con que contaba para dar contestación a la demanda y no obstante lo anterior, la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Se aclara que mediante escrito presentado por ***** el trece de octubre de dos mil quince y ratificado ante esta Autoridad por quien lo suscribe el veintiuno del mencionado mes y año, se tiene al promovente por desistido de la demanda interpuesta en contra del Director del Registro Catastral del Municipio de Aguascalientes.

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

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** que se hicieron consistir en las copias certificadas que se adjuntaron al escrito inicial de demanda, relativas al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha diez de noviembre de dos mil, de la Notaria Pública número veintisiete de las del Estado y testimonio notarial de la escritura número *****, de fecha dieciocho de junio de dos mil diez, de la Notaria Pública número Treinta y siete de las del Estado y vistas de la foja ciento cinco a ciento siete y de la trescientos cuarenta y seis a la trescientos sesenta de esta causa, a las que se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 287 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, documentales con las cuales se acredita:

a).- Que en fecha diez de noviembre de dos mil, la demandada ***** **adquiere en propiedad** de *****, en su carácter de Fiduciario, el lote número *****, del Fraccionamiento ***** y con una superficie de *****, de las siguientes medidas y colindancias: *****, lo que adquirió

libre de todo gravamen y limitación de dominio en la cantidad de doscientos quince mil novecientos seis pesos y que cubrió al momento de la celebración del Contrato, **el cual se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** a fojas ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, el treinta de marzo de dos mil uno.** Además que en el mismo instrumento por el que adquiere el inmueble descrito, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores le otorgo a ***** un crédito para la adquisición del inmueble mencionado, por la cantidad de CIENTO DIECISÉIS PUNTO CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE veces el Salario mínimo mensual del Distrito Federal, a cubrir en un plazo de treinta años mediante trescientos sesenta pagos mensuales, constituyendo hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la acreditada.

Se hace la observación de que la documental valorada corresponde a una copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, respecto de la inscripción que en dicha dependencia existe con relación al Contrato traslativo de dominio que se ha señalado y se observa que en la pagina primera de la copia, en su margen izquierdo inferior de la primera hoja aparece una anotación marginal en los siguientes términos: ******* Aguascalientes, Ags., a 05 de agosto del 2010. Mediante oficio número *****, girado por el C. Juez Tercero de lo Civil en el Estado, derivado del expediente numero *****, relativo al Juicio Único Civil promovido por *****, en**

contra de *****, se ordena asentar que se ha interpuesto escrito inicial de demanda y dictado el auto de Radicación en fecha (no se visualiza) de julio de dos mil diez, se asienta lo anterior con fundamento en el artículo 2876 fracción ~~XII~~ del Código Civil vigente en el Estado.-
Conste. La directora. Una firma ilegible rubrica."

b).- Que en fecha dieciocho de junio de dos mil diez, la demandada ***** otorgo Poder Especial irrevocable para Pleitos y Cobranzas, Autos de Administración y de Dominio a *****, por lo que respecta al siguiente bien inmueble, casa construida sobre el lote número *****, y con una superficie de noventa metros cuadrados, **inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes.**

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que la parte actora hizo consistir en la copia certificada de actuaciones del expediente ***** del Juzgado Tercero Civil de los del Estado, la cual obra de la foja veintinueve a la doscientos setenta y nueve de esta causa, que por referirse a actuaciones judiciales, tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que ***** demandó al hoy actor J*****, por la **Recisión del Contrato de Compraventa que celebraron el dieciocho de junio de dos mil diez,** respecto del lote número ***** y con una superficie de noventa y seis metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: ***** y demás anexidades derivadas de dicha

acción demanda que se radico en el Juzgado Tercero de lo Civil hoy Tercero Mercantil del Estado, bajo el expediente ***** y que al emplazarse al demandado *****, dio contestación a la demanda y reconvino a ***** para que le otorgara en escritura pública el Contrato de Compraventa del cual le demandaba la rescisión; **habiéndose seguido el Juicio por todas sus etapas concluyo con Sentencia Definitiva dictada el nueve de marzo de dos mil once, por la cual se declaro que la actora y demandada en la reconvención ***** no demostró el contrato privado de compraventa en los términos que refiere, como tampoco su incumplimiento y como consecuencia que no acredito su acción y se le condeno al pago de los gastos y costas del juicio,** por cuanto a la acción reconvencional se decreto la existencia de Litisconsorcio Pasivo Necesario y derivado de esto no se entro al estudio de la acción planteada en la reconvención, dejándose a salvo los derechos del actor reconvencionista, **Sentencia que si bien fue modificada mediante ejecutoria de la primera Sala Mixta del H. Supremo Tribunal de Justicia, de fecha treinta de junio de dos mil once, dicha modificación fue únicamente por cuanto a los gastos y costas a que se había condenado a la demandada *****,** confirmándose en sus demás partes y por tanto, **causo ejecutoria por Ministerio de Ley de acuerdo a lo que disponen los artículos 375 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.**

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha diecinueve de enero de dos mil quince, fue declarada confesa de aquellas posiciones que

por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, más del análisis de las mismas se observa que no cumplen con los requisitos exigidos por los artículos 234 y 251 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, los cuales señalan que las posiciones versarán sobre los hechos controvertidos, deben formularse en sentido afirmativo y han de ser claras y precisas, lo que no reúnen las posiciones de las cuales fue declarada confesa la demandada mencionada, por lo que ante esto se atiende a lo que señala el artículo 336 del Código antes invocado, de que no tendrán valor alguno las pruebas rendidas con infracción a las normas que las regulan y en observancia a esto a la prueba en comento no se le otorga ningún valor dado que no se formularon en sentido afirmativo, además la marcada con el número seis se desvirtúa con la documental pública relativa a la copia certificada del expediente ***** del Juzgado Tercero de lo Mercantil, de la cual se desprende que el articulante tiene calidad de demandado y actor en la reconvenición, las posiciones cuarta, quinta y séptima se refieren a hechos no propios de la absolvente, la octava y novena resulta oscura pues no se precisa a qué venta se refieren; lo que da sustento para no concederle valor alguno a la prueba señalada.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de Secretaría de Finanzas del Municipio, la que se desestima en apego a lo que establecen los artículos 247, 249, 250 y 254 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de los cuales se desprende que la prueba en comento

solo es admisible por cuanto a los hechos objeto del debate y de esto se infiere que únicamente corre a cargo de quien es parte material en la causa o bien de sus apoderados con conocimiento de causa, sin que en el asunto en análisis se advierta que la Secretaría mencionada sea parte demandada, lo que justifica para desestimar la confesional a cargo de la misma.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del Representante del *******, quien en audiencia de fecha diecinueve de enero de dos mil quince fue declarado confeso de aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, más del análisis de las mismas se observa que no cumplen con los requisitos exigidos por los artículos 234 y 251 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, los cuales señalan que las posiciones versarán sobre los hechos controvertidos, deben formularse en sentido afirmativo y han de ser claras y precisas, lo que no reúnen las posiciones de las cuales fue declarado confeso el Instituto señalado, por lo que ante esto se atiende a lo que señala el artículo 336 del Código antes invocado, de que no tendrán valor alguno las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan, por lo que en observancia a esto a la prueba en comento no se le otorga ningún valor dado que las posiciones no se formularon en sentido afirmativo, además la novena, decima y decima primera se refieren a hechos no propios del absolvente; lo que da sustento para no concederle valor alguno a la prueba en comento.

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de ***** y *****, quienes al absolver aquellas que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, únicamente contestaron en sentido afirmativo la uno y dos y no obstante esto no se les otorga ningún valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no fueron formuladas en sentido afirmativo y además se observa que se refiere a la posesión del inmueble objeto de esta causa por parte de los absolventes, lo que no fue materia del debate.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del Licenciado *****, Notario Público número ***** de los del Estado, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que de las posiciones escritas que se formularon, únicamente se calificó de legal la primera, y de las verbales la tercera, mas considerando la indicada en primer término se refiere a la función que desempeña el absolvente y la segunda al otorgamiento de la escritura pública número *****, siendo que su contenido no fue objeto de controversia, razón por la cual la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente por

cuanto a los hechos controvertidos y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptó como cierto, que en la Dependencia a cargo se encuentra registrado el inmueble ubicado en la *****, bajo el número *****, del libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, presentando un sello de venta a favor de ***** y con lo cual pasó al registro número *****, del libro ***** de la indicada sección y municipio, aceptando también, que el registro indicado en primer orden, tiene una anotación marginal relativa al Juicio Civil número ***** del Juzgado ***** y en la cual se dice textualmente: "#88077, Aguascalientes, Ags. A 05 de Agosto de 2010. Mediante oficio número *****, girado por el Juez Tercero de lo Civil en el Estado, derivado de los autos del expediente número *****, relativo al Juicio único Civil promovido por *****, en contra de *****, se ordena asentar que se ha interpuesto escrito inicial de demanda y dictado el auto de radicación de fecha 21 de Julio de 2010. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2876 Fracción XIV del código civil vigente en el Estado."

La **DOCUMENTAL EN VIA DE INFORME** que se hizo consistir en el rendido por el Jefe Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, visto a fojas novecientos cincuenta y ocho y novecientos cincuenta

y nueva de esta causa, por lo que en observancia a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tiene alcance probatorio pleno prueba con la cual se acredita, que en efecto, el registro ***** del libro ***** de la sección primera del Municipio de Aguascalientes, si presenta una anotación marginal, en los términos que se han transcrito al valorar la prueba anterior y además que el registro mencionado reporta una compraventa a favor de ***** que pasa al registro número ***** del libro ***** de la sección primera del Municipio.

La **TESTIMONIA** consistente en el dicho de ***** y ***** , prueba que después de analizar las declaraciones de los testigos, a la misma no se le otorga ningún valor en observancia a lo que disponen los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la primera de las testigos no estuvo presente al momento de la celebración de Contrato de Compraventa que afirma el actor celebro con ***** , respecto del inmueble objeto de la acción, pues los hechos sobre los que declara los conoce por comentarios del oferente, porque este le mostro una copia de la compraventa en el que se decía que le vendía la propiedad en setenta mil pesos y además con la condición de que siguiera pagando al ***** , además porque el oferente le llego a pedir que estuviera al pendiente de la casa mientras que el iba a realizar los pagos del INFONAVIT, lo que desde luego refleja que esto también lo sabe por comentarios del oferente; por otra parte, es de considerar que el segundo de los testigos hoy en día si tiene interés

directo en la presente causa dado que tiene la calidad de Cesionario de los derechos que derivan de la misma, aunado a que el dicho de uno solo de los testigos solo hara prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho, condición que no se da por cuanto al segundo de los testigos; lo anterior da sustento para no otorgar valor alguno a la prueba testimonial mencionada.

Las pruebas de los demandados ***** y ***** se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de ***** quien al desahogar aquellas que por escrito y en forma verbal se le formularon, acepto como cierto que ha demandado injustificadamente a ***** y *****, que omitió informar al ***** para que concurriera ante el Notario en el que hizo su trámite de Compraventa, como también que no agoto los trámites necesarios para ostentarse como propietario del inmueble objeto de la acción ante las Autoridades Municipales correspondientes (posiciones segunda formulada en forma escrita, segunda y sexta formuladas en forma verbal); confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las **DOCUMENTALES PUBLICAS** que se hicieron consistir en la Cancelación de Gravámenes o Limitaciones que obran a fojas ochocientos sesenta y uno y constancia del pago del impuesto sobre bienes inmuebles y traslado de dominio expedida por el Municipio de Aguascalientes a través de su Secretaría de Finanzas y visto a fojas

ochocientos sesenta y cuatro, documentales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documentales con las cuales se acredita que para el mes de abril de dos mil doce, el inmueble identificado como lote cincuenta de la manzana diecisiete del Fraccionamiento Haciendas de Aguascalientes e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número *****, libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes y Propiedad de *****, no reportaba gravamen alguno, dado que la hipoteca sobre el constituida y a favor del ***** fue cancelada, por lo que en dichos términos se realizó compraventa sobre dicho inmueble a favor de ***** y *****, constituyendo estos nuevamente hipoteca sobre dicho inmueble a favor del INFONAVIT.

Del actor y demandados ***** y ***** las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa al testimonio notarial que corre agregado de la foja ochocientos cincuenta a la ochocientos sesenta de esta causa, que por referirse a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha nueve de febrero de dos mil doce, de la Notaria Pública número ocho de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita, que en la fecha mencionada se cancelo la hipoteca que reportaba el inmueble identificado como casa habitación

ubicado en *****, con una superficie de *****, de las siguientes medidas y colindancias: *****; además que en la misma fecha celebraron un Contrato de Compraventa sobre el inmueble descrito, de una parte *****, como vendedora y de la otra parte ***** y ***** en calidad de compradores, lo que se realizó libre de todo gravamen y sin limitación de dominio alguna; igualmente que a la fecha anunciada se celebró un Contrato de Apertura de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, de una parte el ***** con el carácter de acreedor y de la otra parte ***** en calidad de acreditados y que para garantizar el crédito que fuera otorgado a estos, así como sus anexidades, constituyeron hipoteca en primer lugar y grado a favor del Instituto mencionado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integra la presente causa y la cual resulta favorable a los demandados, dado el alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL**, la cual le es favorable a los demandados ***** y ***** y esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado que mediante sentencia definitiva de fecha nueve de marzo de dos mil once, se resolvió la causa civil ***** del Juzgado Tercero de lo Mercantil en el Estado y que por ende desde ese momento dejó de surtir efectos la anotación marginal que de dicha causa se asentó en la inscripción número *****

que aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, respecto del inmueble identificado como lote *****, propiedad que se encuentra registrada bajo el numero *****, del libro *****, de la Primera Sección del Municipio de Aguascalientes de este Estado y asentada el treinta de marzo de dos mil uno, pues tal anotación no puede tener mayor alcance que la causa de la cual emana; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que el actor no acredita los elementos constitutivos de su acción y los demandados justificaron en parte sus excepciones, de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por los demandados, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada.

Del demandado ***** las siguientes excepciones:

1.- La de Falta de legitimación pasiva, sustentada en el argumento de que su parte no tiene ninguna responsabilidad en el caso en análisis y que por ende no era necesario que se le llamase a juicio, además de que la actividad desarrollada y función como fedatario de su parte, se encuentra totalmente apegada a derecho, invocando como sustento de lo anterior, la tesis consultable bajo el

rubro: "NOTARIO. NO ES NECESARIO QUE SEA OÍDO EN JUICIO EN EL QUE SE DEMANDA LA NULIDAD DE LA ESCRITURA EN CUYA ELABORACIÓN INTERVINO, CUANDO DEL ANÁLISIS DE LOS HECHOS NARRADOS POR LA ACTORA EN LA DEMANDA INICIAL, NO SE DERIVE RESPONSABILIDAD DE ÉL, TODA VEZ QUE NO SE ACTUALIZA LA FIGURA DE LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO (INTERPRETACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA NÚMERO 288, CONSULTABLE EN LA PÁGINA 243 DEL TOMO IV, MATERIA CIVIL, DEL APÉNDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION 1917-2000, DE LA VOZ: "NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE NULIDAD DE UNA ESCRITURA OTORGADA ANTE EL").". Excepción que resulta improcedente, primeramente porque de acuerdo al criterio que vierte, no es necesario que sea llamado a juicio el Fedatario que elaboro la escritura de la cual se demanda su nulidad, si de los hechos que se vierten en la demanda no se desprende que se le atribuya responsabilidad alguna, lo que no acontece el caso en análisis, pues de acuerdo a lo manifestado por la parte actora en el punto Segundo Párrafo Tercero de los hechos de su demanda, si se le atribuye responsabilidad al Notario Público número Ocho de los del Estado, respecto a la elaboración de la escritura de la cual se demanda su nulidad, al señalar el accionante, que dicho Fedatario tenia pleno conocimiento de la existencia del proceso judicial ***** que se tramitaba ante la Juez Tercero de lo Civil (hoy Juez Tercero de lo Mercantil) del Estado, al haberse dado publicidad en los libros registrales de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, de que la propiedad objeto de la escritura

mencionada estaba en litigio, medida que se encontraba vigente a la fecha en que fue celebrada la Compraventa; en segundo lugar, porque de acuerdo a la Doctrina, la Legitimación Ad Causam es la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la Ley. De acuerdo con lo anterior resulta improcedente la Falta de Legitimación Pasiva que invoca el Licenciado JUAN JOSE LEON RUIBIO en su carácter de NOTARIO PUBLICO NUMERO OCHO DE LOS DEL ESTADO

2.- La Falta de impedimento legal para actuar y protocolizar la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha nueve de febrero de dos mil doce, fundada en que de acuerdo a lo previsto por los artículos 4° y 5° de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes, no tenía impedimento legal alguno para llevar a cabo la protocolización de la escritura mencionada y de acuerdo con ello estaba obligado al trámite de la misma; excepción que resulta fundada, pues si de acuerdo a lo que señalan los artículos supra citados el Notario no tenía impedimento legal alguno de los que contemplan dichas normas, estaba obligado a protocolizar el acto jurídico mencionado según lo que indica la primera de dichas normas; además se considera que la anotación marginal solamente da publicidad al acto a que hace alusión, para que los terceros queden sujetos a las resultas del mismo, que en el caso, sujetarlos al resultado del juicio del cual emanó la anotación marginal, más de ninguna manera limita el derecho de propiedad de quien aparece como titular del inmueble a que se refiere a anotación, de acuerdo a lo que establece

el artículo 2376 fracción XIV del Código Civil vigente del Estado. Mandado a que el Juicio a que se refiere concluyo con ejecutoria de fecha treinta de junio de dos mil once por la que se resolvió el recurso de Apelación interpuesto por ***** en contra de la Sentencia Definitiva dictada en primera instancia el nueve de marzo del señalado año, luego entonces para el nueve de febrero de dos mil doce en que se llevo a cabo el Contrato de Compraventa que celebros ***** y los demandados ***** y ***** ya había dejado de surtir efectos la anotación marginal, independientemente de que no estuviera cancelada la misma, por lo que la protocolización que llevo a cabo el Notario Público número Ocho de los del Estado, Licenciado JUAN JOSE LEÓN RUBIO, se encuentra ajustado a derecho, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio:

“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. EFECTOS DE LAS ANOTACIONES MARGINALES.

La anotación marginal ordenada por el juez de origen al registrador público de la propiedad y del comercio, sobre los lotes de terreno materia del litigio, a petición del actor, no infringe garantías, toda vez que dicha determinación no implica modificación alguna de los derechos del propietario, pues dicho acto únicamente es declarativo y no constitutivo, es decir, los derechos provienen del acto jurídico declarado mas no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto para poner de manifiesto la condición de los inmuebles en cuanto a sus modificaciones o mutaciones, desmembramiento, gravámenes y restricciones que limitan su valor y circulación, y así, evitar fraudes y abusos provenientes de ocultaciones, e imprimir seguridad a los hechos y actos jurídicos en lo que atañe a las partes y a terceros, pero sin que se modifique de alguna forma los derechos del propietario. *Época: Octava Época. Registro: 225236. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación.*

Tomo VI, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1990. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 637.

3.- Y por cuanto a la excepción que anuncia como de Incongruencia de la demanda, sustentada en que de acuerdo a las prestaciones reclamadas y hechos en que se fundan se demanda la nulidad de una escritura pública y en cambio en los petitorios del escrito inicial que da origen a la causa se dice que se está promoviendo Juicio Especial Hipotecario, lo que desde luego no corresponde a una excepción, pues como ya se ha establecido al inicio de este considerando las excepciones corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada y sin que lo señalado por el demandado encuadre dentro de este concepto, razón por la cual se desestima.

Tanto el ***** invocan como excepción, que la escritura de la cual se demanda su nulidad, se refiere a un acto perfecto, valido y eficaz, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2°, 32, 58, 70, 73 y 74 de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes, así como 2187 y 2188 del Código Civil vigente del Estado; excepción que resulta fundada, pues se considera que la Nulidad reclamada se sustenta en la circunstancia de que el accionante en la causa civil ***** del Juzgado Tercero de lo Mercantil y en su carácter de demandado reconvino a ***** por el Otorgamiento en escritura pública del Contrato de Compraventa privado que habían celebrado respecto al inmueble identificado como lote de terreno ***** y que

derivado de dicha causa se realizó anotación Marginal en la inscripción que de dicho inmueble aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de lo cual tenía conocimiento el Notario Público que realizó su compraventa del cual se demanda su nulidad y que seguía surtiendo sus efectos al momento de que se llevara a cabo esto; argumentos que no encuadran en forma alguna dentro de las hipótesis a que se refiere el artículo 73 de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes, que se refieren precisamente a los supuestos en que la escritura o el acta serán nulas, habida cuenta de que cuando se tira la escritura número *****, del volumen *****, de fecha nueve de febrero de dos mil doce, de la Notaria Pública número Ocho de las del Estado, la Anotación Marginal ya había dejado de surtir efectos, pues como ya se dijo, la finalidad de la misma era dar a conocer a los terceros que el inmueble a que se refiere la misma estaba sujeto a las resultas del Juicio del cual emanaba y que para la fecha indicada ya había concluido dicha causa, por lo que ante esto y en observancia a lo que dispone el artículo 70 de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes, la escritura de referencia se encuentra ajustada a lo que disponen los artículos 2º, 32 de la Ley antes invocada, así como 2187 y 2188 del Código Civil vigente del Estado, al desprenderse de los mismos que el Contrato de Compraventa sobre un inmueble debe otorgarse en escritura pública y que de acuerdo con esto el Notario que la protocolizó se ajustó a lo que determinan los artículos 2º, 4º, 5º y 32 de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes, de donde deriva

lo precedente de la excepción señalada.

Además el ***** invoca la excepción de Falta de Derecho en el actor, para demandar la nulidad del Contrato de Compraventa que se consigna en la escritura pública número ***** que fuera otorgado ante la fe del Notario Público número Ocho de los del Estado, porque el supuesto Contrato de Compraventa que afirma celebrosu parte con ***** requería del consentimiento por parte del Instituto de acuerdo a lo que dispone el artículo 1922 del Código Civil vigente del Estado; excepción que resulta fundada, pues en efecto se ha acreditado con la documental pública relativa a la copia fotostática certificada de la escritura número ***** , volumen ***** , de fecha diez de noviembre de dos mil, de la Notaria Pública número Veintisiete de las del Estado y vista de la foja trescientos cuarenta y seis a la trescientos sesenta de esta causa que ***** adquirió en propiedad el lote número ***** y con una superficie de noventa y seis metros cuadrados, mediante un crédito que le otorgo el ***** , a cubrir en un plazo de treinta años mediante trescientos sesenta pagos mensuales y constituyendo a favor de dicho Instituto hipoteca sobre el mencionado inmueble para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del crédito, lo que reconoce el actor cuando manifiesta que el Contrato de Compraventa que celebrosu parte con ***** se condiciono a que su parte siguiera cubriendo las mensualidades al Instituto, luego entonces el Contrato de Compraventa Privado que afirma el actor celebrosu parte con ***** requería del consentimiento del Instituto para que operara la sustitución de adeudo, de acuerdo a lo que

establece el artículo 1922 del Código Civil vigente del Estado y al no acreditarse que el Instituto otorgara su consentimiento para que ***** sustituyera a ***** por cuanto al cumplimiento de las obligaciones de pago de esta derivadas del Contrato de Crédito que el Instituto le otorgo a la misma, da sustento para determinar lo fundado de la excepción mencionada.

Los comandados *****, invocan las siguientes excepciones:

1.- La de Falta de Personalidad en el actor, sustentada en que no existe acto alguno entre ellos y el actor y que por ende los está llamando a juicio sin razón para ello; excepción que resulta improcedente, pues de acuerdo a lo que establece el artículo 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y según doctrina uniforme, la falta de personalidad en el actor consiste en no acreditar este el carácter o representación con que reclama, luego entonces quien promueve por su propio derecho no tiene que acreditar personalidad alguna y si en el caso ***** demando por su propio derecho, conlleva a determinar cómo improcedente la excepción mencionada.

Y **2.-** La de Falta de Acción y de Derecho en el actor, sustentada en el argumento de que la Compraventa que realizaron y de la cual se demanda su nulidad fue siempre de buena fe pues no tenían conocimiento de la Compraventa previa a la que celebraron y llevada a cabo entre el actor y la vendedora, aunado a que de existir algún impedimento por cuanto a la venta que ellos celebraron, no se hubiese concretado la compraventa a su favor; excepción que resulta

fundada, porque de acuerdo a lo que establecen los artículos 2876 fracción XIV y 2877 del Código Civil vigente del Estado, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la resolución judicial por la que se admita una demanda cuyo efecto, en caso de prosperar, altere la situación de los bienes o derechos que se encuentran inscritos en el Registro, a fin de que produzca efectos contra terceros, lo que aconteció en el caso, pues en efecto la parte actora ha acreditado que en la causa civil numero ***** del Juzgado Tercero de lo Mercantil y promovido por ***** en contra de *****, a petición de aquella se ordeno realizar anotación marginal en inscripción del inmueble identificado como lote número *****, según se desprende del proveído de fecha veintiuno de julio de dos mil diez emitido en dicha causa (a fojas cincuenta y dos) y Anotación Marginal número ***** que se asentó en la inscripción del inmueble señalado, según se desprende de la Copia fotostática certificada que obra de la foja trescientos cuarenta y seis a la trescientos sesenta de dicho asunto.

No obstante lo anterior, es de considerar que los efectos de la Anotación Marginal no son constitutivos de derechos, porque no implica modificación alguna sobre los derechos del propietario y son meramente declarativos, en razón de que tienen como única finalidad el dar publicidad al acto para poner de manifiesto la condición del inmueble a que se refiere la Anotación, para que los terceros se sujeten a las resultas del mismo y así evitar fraudes y abusos provenientes de ocultaciones e imprimir

seguridad a los hechos y actos jurídicos en lo que atañe a las partes y a terceros, cobrando aplicación el siguiente criterio: **“REGISTRÓ PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. EFECTOS DE LAS ANOTACIONES MARGINALES.** La anotación marginal ordenada por el juez de origen al registrador público de la propiedad y del comercio, sobre los lotes de terreno materia del litigio, a petición del actor, no infringe garantías, toda vez que dicha determinación no implica modificación alguna de los derechos del propietario, pues dicho acto únicamente es declarativo y no constitutivo, es decir, los derechos provienen del acto jurídico declarado mas no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto para poner de manifiesto la condición de los inmuebles en cuanto a sus modificaciones o mutaciones, desmembramiento, gravámenes y restricciones que limitan su valor y circulación, y así, evitar fraudes y abusos provenientes de ocultaciones, e imprimir seguridad a los hechos y actos jurídicos en lo que atañe a las partes y a terceros, pero sin que se modifique de alguna forma los derechos del propietario. *Época: Octava Época. Registro: 225236. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1990. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 637.”*

Considerando lo anterior y atendiendo a la circunstancia de que la causa civil de la cual emana la Anotación Marginal a que se ha hecho referencia concluyó con ejecutoria de fecha treinta de junio de dos mil once, luego entonces desde ese momento dejó de surtir efectos independientemente de que no se ordenara su cancelación, pues bastaba que los terceros tuvieran conocimiento de que la causa origen de la Anotación había concluido para que pudieran realizar cualquier acto traslativo de dominio sobre el inmueble objeto de la misma, lo que da sustento

para declarar fundada la excepción de Falta Acción y de Derecho que invocan los demandados ***** y sustentada en que son compradores de buena fe.

En merito de lo establecido al analizar las excepciones planteadas por los demandados, ha lugar a establecer que no le asiste derecho ni acción al actor para demandar la nulidad del Contrato de Compraventa que se consigna en la escritura pública número seis mil cuatrocientos quince del volumen doscientos veinticinco de fecha nueve de febrero de dos mil doce, de la Notaria Pública número Ocho de las del Estado, atendiendo a las disposiciones del Código Civil y argumentos lógico jurídicos que a continuación se vierten:

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

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

De los preceptos legales transcritos se desprende, que ninguno puede vender si no lo que es de su propiedad y que por ende la venta de cosa ajena es nula. En el caso en análisis, la parte actora demanda la nulidad de la escritura pública número *****, de fecha nueve de febrero de dos mil doce, de la Notaria Pública número Ocho de las del Estado, en la que se consigna el Contrato de Compraventa que en la fecha indicada celebraron de una parte ***** con el carácter de vendedora y de la otra parte

***** con el carácter de Compradores, respecto de la casa habitación ubicada en *****, argumentando que el quince de junio (sin indicar año) su parte celebró un Contrato de Compraventa con ***** y por el cual adquirió de esta el inmueble antes señalado, fijándose como precio de la venta la cantidad de sesenta mil pesos y además que su parte continuaría cubriendo las amortizaciones del crédito hipotecario que reportaba el inmueble, además entregándole la vendedora la posesión del inmueble; que ***** le demandó la rescisión del señalado Contrato en la causa civil ***** del Juzgado Tercero de lo Mercantil y que a la vez su parte la reconvino, causa en la cual se solicitó Anotación Marginal en la inscripción que de dicho inmueble obra en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, a fin de que surtiera efectos contra terceros y que por tanto el Notario que protocolizó la compraventa de la cual se demanda su nulidad y los demandados ***** tenían conocimiento de la existencia del proceso judicial señalado.

Pues bien, con las pruebas aportadas se tiene que el actor no acreditó la existencia del Contrato Privado de Compraventa que dice haber celebrado con ***** con anterioridad a la compraventa de la cual se demanda su nulidad, al no justificar los elementos que para la existencia de la misma exige el artículo 1675 del Código Civil vigente del Estado, pues las pruebas aportadas por su parte en nada le favorecieron, dado que a la confesional de posiciones a cargo de ***** y confesionales de ***** no se les otorgó ningún valor por las consideraciones y

fundamentos legales que se vierten al valorarlas y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, tampoco se le otorgo valor a la prueba testimonial que le fue admitida y que corrió a cargo de *****; ciertamente dentro de la documental relativa a las actuaciones del expediente ***** del Juzgado Tercero de lo Mercantil, obra un Contrato Privado de Compraventa (a fojas sesenta y tres a sesenta y cinco), más a la misma no se le otorga ningún valor dado que en su elaboración no intervinieron los demandados *****, además su contenido no se encuentra adminiculado en otros elementos de prueba como lo exige el artículo 395 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Aunado a lo anterior, es de considerar que de acuerdo a lo que establece el artículo 830 del Código Civil vigente del Estado, la buena fe se presume y al que afirme la mala fe de su contraria le corresponde la carga de la prueba; en torno a esto el actor señala que *****, así como el Notario Público número Ocho de los del Estado tenían conocimiento de que el inmueble objeto de la Compraventa de la cual se demanda su nulidad, presentaba una Anotación Marginal que derivo de las actuaciones del expediente ***** del Juzgado Tercero de lo Mercantil del Estado. Al respecto se considera, que en efecto quedo probado con la documental publica que corre agregada de la foja trescientos cuarenta y seis a la trescientos sesenta de esta causa, que en la inscripción relativa a la casa habitación ubicada en *****, presenta una Anotación Marginal, más con relación a esto se considera que los efectos de la misma son meramente

declarativos pues el fin que persigue es publicitar que el inmueble a que se refiere, se encuentra sujeto a litigio y con la finalidad de que las resultas del mismo pare perjuicio a terceros, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2876 fracción 14 y 2877 del Código Civil vigente del Estado, más de ninguna manera restringe o limita el derecho de propiedad, luego entonces si para el nueve de febrero de dos mil doce, fecha en que se llevo a cabo el Contrato de Compraventa del cual se le demanda su nulidad, la causa civil número ***** del Juzgado Tercero de lo Mercantil de esta Ciudad Capital, ya había concluido mediante ejecutoria de fecha treinta de junio de dos mil once, emitida por la Sala Mixta del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, consecuentemente la Anotación Marginal ya no surtía ningún efecto, pues bastaba que los terceros verificaran el resultado del fallo para concluir que no les iba a parar perjuicio el mismo, por tanto, no queda demostrado que los demandados ***** procedieran de mala fe.

En merito de los considerandos que anteceden, se declara improcedente la acción de nulidad que hace valer el actor ***** por cuanto al Contrato de Compraventa que se consigna en la escritura número ***** de fecha nueve de febrero de dos mil doce, de la Notaria Pública número Ocho de las del Estado, por no darse las hipótesis a que se refieren los artículos 2140 y 2141 del Código Civil vigente del Estado, dado que a la fecha en que se celebros la misma ya había concluido la causa de la cual emana la Anotación Marginal asentada en la inscripción relativa al inmueble objeto de dicha compraventa, por lo que se absuelve a los

demandados de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en apego a lo previsto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas del juicio, no procede condenar al actor 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 lo 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 de acuerdo a lo que dispone el artículo 2097 del Código Civil vigente del Estado, de donde se desprende que la Nulidad de un acto jurídico 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 XXXI, Diciembre de 2010. Pag. 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, 202 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 el actor ***** hoy el Cesionario ***** no probó su acción.

SEGUNDO.- Que los demandados *****, *****, ***** y *****, justificaron en parte sus excepciones.

TERCERO.- Que los demandados ***** y ***** no dieron contestación a la demanda.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se determina que no procede declarar nula la Compraventa que en fecha nueve de febrero de dos mil doce celebraron de una parte ***** como vendedora y de la otra parte ***** en calidad de compradores, respecto de la casa habitación ubicada en ***** al no haber probado el actor que con anterioridad a dicho acto jurídico su parte celebrara Contrato de Compraventa con ***** sobre el inmueble mencionado; además de no probar que los demandados *****, ***** y ***** procedieran de mala fe en la protocolización de la escritura pública en que se consigna la compraventa de la cual se demanda su nulidad.

QUINTO.- Se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman.

SEXTO.- No procede hacer condenación alguna sobre los gastos y costas del juicio.

SEPTIMO.- Para los efectos que se especifican en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hará pública la presente resolución incluyendo sus nombres y demás datos personales, salvo que en el plazo de tres días siguientes a la notificación de este fallo manifiesten por escrito su oposición que tenga como finalidad la protección de derechos familiares, de terceros, del honor y las buenas costumbres, en términos del artículo antes señalado

OCTAVO.- 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.

SECRETARIO

JUEZ

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

L' APM/Shr*