

Aguascalientes, Aguascalientes, a seis de julio de dos mil dieciocho.-

Vistos para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente \*\*\*\*\* que en la vía \*\*\*\*\* promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* la que se dicta bajo los siguientes:

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

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

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción personal de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y el demandado tiene

su domicilio en esta Ciudad Capital, de igual forma, en la reconvención se ejercita la acción reivindicatoria, respecto de la cual las partes se sometieron tácitamente a la competencia de esta autoridad, el actor en la reconvención al entablar su demanda y el demandado en la misma, al contestarla ante 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 y 139 fracciones I y II del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de juicio Único Civil elegida por las partes para el ejercicio de las acciones que han hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercitan la acción personal de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública y la acción real reivindicatoria, respecto a las cuales el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deban seguirse en la vía propuesta por los accionantes y regulada en los artículos que comprende el título sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"A) Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada a cumplir con las cláusulas TERCERA y SEPTIMA del contrato de compra venta privado fundatorio de la acción de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve y respecto del siguiente***

bien inmueble: **LOTE** \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; al NORTE; en \*\*\*\*\* metros hace ligero quiebre al norte en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* (rodea dicha manzana la calle \*\*\*\*\*); al SUR; en \*\*\*\*\* metros, con la calle \*\*\*\*\*; al ORIENTE; en \*\*\*\*\* metros con la Calle \*\*\*\*\*; y, al PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con escuela primaria ..(rodea dicha manzana la calle \*\*\*\*\*). Tal inmueble, se encuentra dentro la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*\* , del libro \*\*\*\*\* , de la sección \*\*\*\*\* , del Municipio de Jesús María, Aguascalientes y/o dentro de la escritura registrada bajo el número \*\*\*\*\* , del libro \*\*\*\*\* , de la sección \*\*\*\*\* , del Municipio de Jesús María, Aguascalientes; **B)** Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada a cumplir con la cláusula **CUARTA** del Contrato de compra venta privado fundatorio de la acción de fecha trece de septiembre de dos mil diez y respecto del siguiente inmueble: **LOTE** \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrado con las siguientes medidas y colindancias; al NORTE; en \*\*\*\*\* metros con lote (rodeo dicha manzana la calle de \*\*\*\*\*); al SUR; en \*\*\*\*\* metros, con la calle \*\*\*\*\*; al ORIENTE; en \*\*\*\*\* metros con la calle \*\*\*\*\*; y al PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* . Tal inmueble, se encuentra dentro de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*\* , del libro \*\*\*\*\* , de la sección \*\*\*\*\* , del Municipio de Jesús María, Aguascalientes; **C)** Para que como consecuencia de la condena al cumplimiento de las dos prestaciones que anteceden, se ordene y condene a la parte demandada a elevar a escrituras públicas los contratos de compra venta base de la acción, en cumplimiento a las cláusulas **TERCERA** y **SEPTIMA** del contrato de compra venta privado de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve y la cláusula **CUARTA** del contrato de compra venta privado de fecha trece de septiembre de dos mil diez. En caso de que la parte demandada no cumpla con la condena

voluntariamente, este Juzgado expedirá la escritura correspondiente en su rebeldía; **D)** Para que se condene a la parte demandada al otorgamiento de las escrituras públicas que se reclaman, sin anotaciones o inscripciones de gravamen alguno; **E)** Por el pago de los gastos y costas que se generen por motivo de la tramitación del presente juicio.”. Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.-

El demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial:

**“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO 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.”.- **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**-

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les

concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende que la parte actora proporcionó como domicilio del demandado el ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, lugar al que se constituyó el notificador y se cercioró de ser el domicilio del demandado por así haberlo manifestado \*\*\*\*\**\*\*\*\*\**, quien dijo ser su familiar y vivir ahí y al haber inquirido por el demandado y no haberlo encontrado, procedió a llevar el emplazamiento con la persona indicada en primer orden, dándole lectura al auto del veintisiete de enero de dos mil dieciséis, entregándole copia de la demanda y de traslado en seis fojas selladas y cotejadas por la Secretaría del juzgado, y de los demás documentos que se anexaron a la demanda se le hizo saber que al exceder de veinticinco fojas, los mismos quedaban a su disposición en la Secretaría del Juzgado para que se impusiera de su contenido, firmando el acta para constancia legal, de lo que se desprende que el demandado fue debidamente emplazado al darse cumplimiento a lo establecido por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aunado a ello, *de lo actuado se desprende que tuvo conocimiento del juicio iniciado en su contra, pues además de haber autorizado abogado de su parte, también se presentó a la confesional a su cargo, por lo que se advierte su comparecencia al juicio y pese a ello no dio contestación a la demanda.-*

Cabe señalar que por auto de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, se declaró la existencia de LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO por lo que respecta a \*\*\*\*\* para lo cual la parte actora adecuó su demanda en contra del mismo y del cual le reclama el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A)** *Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada y/o a \*\*\*\*\* a cumplir con las cláusulas **TERCERA** y **SÉPTIMA** del contrato de compra venta privado fundatorio de la acción de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, respecto del siguiente bien inmueble: **LOTE \*\*\*\*\***, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias al NORTE; en \*\*\*\*\* metros hace ligero quiebre al norte en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* (rodea dicha manzana la calle \*\*\*\*\*); al SUR; en \*\*\*\*\* metros, con calle \*\*\*\*\*; al ORIENTE; en \*\*\*\*\* metros con la calle \*\*\*\*\*; y, al PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con escuela primaria (rodea dicha manzana la calle \*\*\*\*\*). Tal inmueble, se encuentra dentro de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\* de la sección \*\*\*\*\* del Municipio de Jesús María, Aguascalientes y/o dentro de la escritura registrada bajo el número \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\* de la sección \*\*\*\*\* del Municipio de Jesús María, Aguascalientes. **B)** *Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada y/o a \*\*\*\*\* a cumplir con la cláusula **CUARTA** del contrato de compra venta privado fundatorio de la acción de fecha trece de septiembre de dos mil diez y respecto del siguiente bien inmueble: **LOTE \*\*\*\*\***, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; al NORTE; en \*\*\*\*\* metros con lote (rodea dicha manzana la calle \*\*\*\*\*); al SUR; en \*\*\*\*\* metros, con la calle \*\*\*\*\*; al ORIENTE; en \*\*\*\*\* metros con la calle \*\*\*\*\*; y, al PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\*.* Tal inmueble, se*

encuentra dentro de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la sección \*\*\*\*\*, del Municipio de Jesús María, Aguascalientes. **C)** Para que como consecuencia de la condena al cumplimiento de las dos prestaciones que anteceden, se ordene y condene a la parte demandada y/o a \*\*\*\*\* a elevar a escrituras públicas los contratos de compra venta base de la acción, en cumplimiento a las cláusulas **TERCERA** y **SÉPTIMA** del contrato de compra venta privado de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve y la cláusula **CUARTA** del contrato de compra venta privado de fecha trece de septiembre de dos mil diez. En caso de que la parte demandada no cumpla con la condena voluntariamente, este Juzgado expedirá la escritura correspondiente en su rebeldía. **D)** Para que se condene a la parte demandada y/o a \*\*\*\*\* al otorgamiento de las escrituras públicas que se reclaman, sin anotaciones o inscripciones de gravamen alguno. **E)** Por el pago de los gastos y las costas que se generen por motivo de la tramitación del presente juicio.” Acción prevista por los artículos 1716 y 2088 del Código Civil vigente del Estado.-

El demandado \*\*\*\*\*, da contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: 1.- OSCURIDAD.- 2.- FALSEDAD DE DOCUMENTOS.- 3.- FALSEDAD DE FIRMAS Y ALTERACIONES DE LAS MISMAS.- 4.- SINE ACTIONE AGIS.- 5.- NULIDAD DE LOS ACTOS ORIGEN DE LAS RECLAMACIONES POR NULIDAD DE EXISTENCIA DE LA VOLUNTAD.- 6.- DOCUMENTOS FALSOS.-

A su vez \*\*\*\*\* **RECONVIENE** a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las

siguientes prestaciones: "A).- **POR LA DECLARACIÓN DE NULIDAD** de los contratos privados exhibidos en este juicio de fechas de celebración 12 de septiembre de 2010 y 25 de septiembre de 2009. B ). - **Por la entrega de la posesión de los inmuebles materia de Este juicio, con todas las mejoras realizadas en el mismo, por haber sido realizadas de forma dolosa.** C).- **Por el pago de los frutos civiles (rentas) que se hayan generado según avalúo que se realice en ejecución de sentencia, computándose en tiempo desde 25 de septiembre de 2009, en el caso del lote número \*\*\*\*\* y 10 de septiembre de 2010, en el caso del lote número \*\*\*\*\*,** desde la fecha señalada y hasta que se haga entrega de los inmuebles. D).- **Por el pago de las costas y honorarios que se tengan que generar por la tramitación del presente sumario, lo que deberá de ser cuantificado en ejecución de sentencia."** **Acciones previstas en los artículos 2095 del Código Civil, 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.-**

**El demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda instaurada en su contra,** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.- OSURIDAD DE LA DEMANDA.- 2.- FALTA DE ACCIÓN DERIVADA DE LA NOTORIA IMPOSIBILIDAD DEL ACTOR PARA ACREDITAR SUS ASERCIONES SOBRE LA SUPUESTA FALSEDAD DE LA FIRMA QUE OBRA PLASMADA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA.- 3.- FALTA DE ACCIÓN DERIVADA DE LA IMPOSIBILIDAD DEL ACTOR RECONVENCIONISTA PARA ACREDITAR SUS AFIRMACIONES SOBRE LAS SUPUESTAS CONDUCTAS ILÍCITAS DEL DEMANDADO.- 4.- LA DERIVADA DE LA ACEPTACIÓN TÁCITA QUE HACE EL ACTOR RECONVENCIONISTA DE LOS RECIBOS DE PAGO EXHIBIDOS EN EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA, LO CUAL DEVIENE, IRREDUCTIBLEMENTE, EN LA**

ACEPTACIÓN DE LA VALIDEZ DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA  
BASE DE LA ACCIÓN.- **5.-** SINE ACTIONE AGIS, RESULTADO DE  
LA FALTA DE PRECISIÓN DEL ACTOR RECONVENCIONISTA AL  
RECLAMAR DAÑOS Y PERJUICIOS SIN QUE SE ESPECIFIQUE DE  
ELLOS CIRCUNSTANCIALES DE TIEMPO, MODO Y LUGAR.- **6.-**  
SIMULACIÓN DERIVADA DE LA NOTORIA COALICIÓN QUE EXISTE  
ENTRE EL DEMANDADO \*\*\*\*\* Y EL HOY ACTOR  
RECONVENCIONISTA \*\*\*\*\*.- **7.-** FALTA DE ACCIÓN  
DERIVADA DE LA NOTORIA ILEGALIDAD DEL JUICIO \*\*\*\*\*  
DEL ÍNDICE DEL JUZGADO MIXTO DE JESÚS MARÍA, RESULTANDO  
EN LA IMPROCEDENCIA DEL SUPUESTO DERECHO DE  
\*\*\*\*\* PARA COMPARECER AL JUICIO QUE NOS  
OCUPA.-

**V.-** En el juicio principal el demandado  
\*\*\*\*\* y en la reconvención el demandado  
\*\*\*\*\*, oponen la excepción de **OSCURIDAD DE  
LA DEMANDA** y las mismas deben resolverse previamente al  
fondo del asunto, pues de resultar procedentes impediría  
analizar la acción ejercitada, siendo aplicable el  
siguiente criterio jurisprudencial: **“OSCURIDAD DE LA  
DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN  
DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE  
PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** De  
los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad  
federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones  
dilatatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene  
una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las  
excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en  
general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir  
legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no

ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.”.- **Novena Época Registro: 179523 Instancia: Primera Sala Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Enero de 2005, Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 133/2004 Página: 257**, por lo que se estudian las mismas en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se fundan.-

Ahora bien, en el juicio principal el demandado \*\*\*\*\*  
la sustenta argumentando que en las prestaciones A) y B) del escrito inicial de demanda, existen dos contratos privados como fundatorios y no establecer a cuál de los dos se refiere, lo deja en estado de indefensión, puntualizando que los contratos aportados no contienen el mismo clausulado y contenido; excepción que esta autoridad declara **improcedente** en

razón de que, contrario a como lo manifiesta el demandado, el actor sí es claro en las prestaciones A) y B) del escrito inicial de demanda, a qué contratos se refiere en los mismos, pues en los citados inciso se indicó: "**A)** Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada a cumplir con las cláusulas **TERCERA Y SÉPTIMA** del contrato de compraventa privado fundatorio de la acción de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve ... **B)** Para que por sentencia firme se condena a la parte demandada a cumplir con la cláusula **CUARTA** del contrato de compraventa privado fundatorio de la acción de fecha trece de septiembre de dos mil diez...", por ende, en los incisos de referencia, sí hace mención a cuál contrato se refiere en cada uno de ellos, lo que no le causó estado de indefensión, pues dio contestación a todos y cada uno de los hechos en que se funda la demanda entablada en su contra y oponiendo excepciones en la forma en cómo lo hizo, por tanto, se ha permitido al demandado oponer excepciones de su parte en la forma como aparece en su contestación de demanda, por lo que se considera improcedente la excepción en comento, al no darse el concepto de oscuridad que se ha vertido en líneas que anteceden.-

En relación a la excepción que opone el demandado en la reconvención \*\*\*\*\* , la hace consistir en la negligencia del actor reconvencionista de expresar de manera clara los hechos que le son imputables a su persona y aquellos en los que se refiere al demandado en el principal \*\*\*\*\* , lo que lo deja en estado de indefensión, pues refiere

cuestiones que son propias del demandado de marras como si fueran hechos realizados por su persona y viceversa, además de que las aseveraciones hechas por el actor no tienen sustento legal alguno; excepción que de igual forma esta autoridad declara **improcedente** pues su argumento de que las aseveraciones hechas por el actor no tienen sustento legal alguno, son hechos que deben demostrarse con el desahogo de las pruebas y no causan indefensión al demandado, pues pudo dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo excepciones tal como se desprende en su escrito de contestación de demanda; por otra parte, contrario a como lo manifiesta, el escrito de demanda es claro al señalar los hechos en que se sustentan, pues el actor refiere que él es propietario del inmueble marcado con el número tres del que su contraria pretende se le escriture y que el número cuatro fue obtenido mediante el robo de un contrato, y respecto a tales hechos sí hace mención a cuáles pertenecen a su parte y cuáles al de su codemandado, tan es así, que el demandado pudo dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo excepciones en el sentido que lo hace en su escrito correspondiente, todo lo cual hace improcedente la excepción que ahora nos ocupa.-

**VI.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a esto las partes exponen en sus escritos correspondientes, 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 admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en el principal y demandada en la reconvencción** en la medida siguiente:

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, del protocolo de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* del Estado, agregado de la foja diecinueve a la veinticuatro de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se demuestra que \*\*\*\*\* adquirió por adjudicación de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\* el predio rústico denominado "\*\*\*\*\*", pertenecientes al Municipio de Jesús María, el cual tiene medidas y colindancias rectificadas, según escritura de fecha treinta y uno de julio de dos mil uno, otorgada ante la fe de dicho notario e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Jesús María, con una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas, \*\*\*\*\* áreas \*\*\*\*\* centiáreas, con las medidas y colindancias que de ahí se desprenden.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada de la escritura pública, inscrita bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, y consta en las fojas veinticinco y veintiséis de los autos, a la

cual se le concede pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se demuestra que \*\*\*\*\* se adjudicó por prescripción adquisitiva el predio denominado "\*\*\*\*\*".-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el original del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha tres de noviembre de dos mil quince, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, agregada de la foja treinta y uno a la cuarenta y tres de los autos, la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día veintiocho de septiembre de dos mil quince, se presentaron la Licenciada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y el Notario ante antes indicado, en el Rancho denominado \*\*\*\*\*, en donde el notario le informó a \*\*\*\*\* que ante la notaría a su cargo, ya se encuentran listas para firmar las escrituras de compraventa sobre los lotes \*\*\*\*\*, con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y lote \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las medidas y colindancias que de dicho documento se desprende que podía pasar a signarlas en el momento en que fuera su deseo, contestando que no atendería a su llamado, ni firmaría ninguna escritura relacionada con la compraventa de los lotes descritos a favor de su sobrino \*\*\*\*\*, siendo toda la conversación con él, llegando una persona quien dijo llamarse \*\*\*\*\*, quien

le cuida y trabaja sus tierras y dijo que ese asunto lo están viendo sus abogados y hasta que se resuelva el juicio aquél procederá conforme le indiquen.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el atestado del Registro Civil del Estado relativo a la defunción de \*\*\*\*\* mismo que es visible a foja cuatrocientos noventa y cinco de autos, la cual es de pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se demuestra que \*\*\*\*\* **falleció el día dos de junio de mil novecientos setenta y ocho.-**

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo del **JUEZ MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN JESÚS MARÍA**, que corre agregado en autos a foja seiscientos cincuenta y tres, 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 se acredita que las partes dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado antes indicado, son Como actor \*\*\*\*\*; Como demandado: \*\*\*\*\*; la demanda fue presentada el día **nueve de enero de dos mil trece**, habiéndose radicado la misma en fecha uno de febrero de dos mil trece, señalando como documentos acompañados al escrito inicial de demanda, fue un contrato de compraventa original; la naturaleza de dicho documento exhibido es un contrato de compraventa suscrito entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\* como comprador, celebrado el *treinta de marzo de mil novecientos setenta y ocho*,

siendo el objeto de dicho contrato el predio parte de la Granja \*\*\*\*\*, localizado al poniente de ese Municipio de Jesús María, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE, con resto del predio del vendedor \*\*\*\*\* metros; AL SUR, con calle en proyecto, \*\*\*\*\* metros; AL ORIENTE, con calle en proyecto, \*\*\*\*\* metros; AL PONIENTE, con resto del predio propiedad del vendedor;** que en fecha **primero de marzo de dos mil trece, se realizó el emplazamiento** al demandado \*\*\*\*\*, en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*, S/N, de la \*\*\*\*\* de ese Municipio, habiendo entendido dicho emplazamiento con el propio demandado, sin que se haya identificado con documento alguno, empero asentando el notificador como media filiación del demandado edad aproximada de setenta años, sexo masculino, estatura aproximada de 1.67 metros, color de pelo cano, textura de cabello quebrado, color de ojos café, tez moreno, nariz recta, con señas particulares el uso de lentes.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en la manifestación de predio, folio número \*\*\*\*\* de fecha **dieciocho de enero del dos mil diez,** visible a foja diecisiete de los autos, la cual tiene pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita las medidas y colindancias del inmueble relativo al lote tres que menciona en el inciso A) del capítulo de prestaciones y hecho uno de su escrito inicial de demanda.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, relativas al del expediente \*\*\*\*\* del índice de este Juzgado, el cual se tuvo a la vista en audiencia del día dos de abril de dos mil dieciocho, al que se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que: **a).**- Las partes del juicio indicado lo son: \*\*\*\*\* como parte actora y \*\*\*\*\* como demandado; se llamó a juicio a \*\*\*\*\* como tercero, según se aprecia del auto de fecha veinticuatro de octubre del dos mil catorce (foja 127); posteriormente mediante auto de fecha ocho de octubre del dos mil quince, para efectos de reponer el procedimiento se ordenó llamar como litisconsorte a \*\*\*\*\* (foja 177-181 de los autos); **b).**- Se dio fe que el tres de marzo del dos mil catorce, se presentó en oficialía de partes la demanda inicial del juicio que se inspección y según la nota de presentación se acompañaron a la misma una copia simple de credencia del IFE, un contrato de compraventa en cuatro fojas, un recibo, un legajo de copias certificadas del Registro Público de la Propiedad, una copia simple de plano con leyenda de "forma parte del contrato con firma autógrafa", un legajo de copias certificadas del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Mixto de Jesús María, un testimonio notarial y una copia de traslado, lo anterior teniendo en cuenta que en fecha veintitrés de marzo del dos mil diecisiete, compareció el actor de ese Juicio y recibió todos los documentos base de la acción exhibidos con su demanda inicial; **c).**-

Se dio fe que la naturaleza del juicio que se tuvo a la vista lo es un procedimiento en la vía ÚNICA CIVIL, demandando el cumplimiento cabal y forzoso del contrato de compraventa celebrado entre las partes el siete de diciembre del dos mil nueve, la escrituración inmediata del predio objeto del contrato, su respectiva subdivisión y el pago de gastos y costas por la tramitación de juicio; **d).**- La comparecencia del litisconsorte pasivo al procedimiento que se tuvo a la vista únicamente fue de contestar la demanda interpuesta en su contra negando que le asista acción y derecho al actor para reclamar la nulidad del contrato base de la acción, sin haber hecho alguna reclamación en su contra; **e).**- Finalmente se dio vista de que el juicio que se tuvo a la vista fue concluido por desistimiento de la acción que hizo valer la parte actora, manifestando su conformidad con el mismo la parte demandada y el litisconsorte, quienes también manifestaron su deseo de desistirse de las excepciones opuestas por su parte, señalándose en el referido escrito que \*\*\*\*\* recibirá de \*\*\*\*\* la cantidad de un millón seiscientos cincuenta mil pesos, independientemente de los honorarios, y este a su vez se desiste del escrito presentado ante el Juzgado Mixto de Primera Instancia de Jesús María, Ags., relativo al expediente \*\*\*\*\*; asimismo ambas partes no se reservaron ningún derecho de carácter administrativo, civil o penal en contra de las partes demandadas; de igual manera el litisconsorte \*\*\*\*\* también se desistió de las excepciones opuestas al contestar la demanda, sin reservarse acción

administrativa, civil o penal, habiéndose ordenado archivar lo actuado como asunto concluido, según se infiere del auto de fecha veintitrés de noviembre del dos mil dieciséis (foja 464).-

**CONFESIONALES** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* respecto a las cuales se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles 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 los absolventes al desahogar aquéllas que por escrito se les hicieron y que previamente se calificaron de legales, contestaron en sentido negativo aquellas que se refieren a hechos controvertidos, razón por la cual las pruebas en comento no le benefician al oferente.-

**DOCUMENTAL SIMPLE**, consistente en el plano del bien inmueble que describe en el hecho uno de la demanda inicial (lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados) el cual consta en la foja dieciocho de los autos, al que no se le concede valor probatorio alguno conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al ser copia simple debió ser robustecido con otro elemento de prueba que acreditara la veracidad de su contenido, lo que no aconteció en este asunto, pues además la superficie que ahí se señala (\*\*\*\*\* metros cuadrados) difiere de la que se refiere en el hecho uno de la demanda (lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados).-

**DOCUMENTALES SIMPLES**, consistentes en los dos planos topográficos que constan de la foja veintisiete a la treinta de autos, a las que no se les concede valor probatorio alguno conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al ser copias simples debieron ser robustecidos con otro elemento de prueba que acreditara la veracidad de su contenido, lo que no aconteció en este asunto, de ahí que no se les conceda valor alguno.-

**Las pruebas admitidas a los demandados se valoran de la siguiente forma:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del **toca civil \*\*\*\*\*** del índice del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **\*\*\*\*\***, que obra agregado a los autos de la foja trescientos cincuenta y nueve a la trescientos sesenta y nueve de los autos; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en fecha **treinta de enero de dos mil catorce**, se dictó sentencia dentro del toca civil antes indicado, en relación al recurso de apelación interpuesto por **\*\*\*\*\*** en contra de la sentencia definitiva de fecha veintisiete de septiembre de dos mil trece, dictada por la Juez Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, en la cual se revocó la sentencia definitiva antes indicada y se declaró que procedió la

via única civil y en ella el actor \*\*\*\*\*  
acreditó su acción y el demandado \*\*\*\*\*  
contestó la demanda, condenándosele a este último a  
otorgar en escritura pública a favor de  
\*\*\*\*\* el contrato de compraventa que celebró  
con él el día treinta de marzo de mil novecientos  
setenta y ocho y una vez tirada la escritura,  
inscribirse en el Instituto Catastral del Estado y en el  
Registro Público de la Propiedad en el Estado, previo  
pago de los derechos correspondientes, así como se  
condenó al demandado al pago de gastos y costas, cuantía  
que será regulada en ejecución de sentencia; asimismo,  
se desprende que el inmueble motivo del contrato de  
compraventa base de la acción de ese juicio, es el  
predio que forma parte de la \*\*\*\*\*  
municipio de Jesús María, Aguascalientes, **con una  
superficie de \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* decímetros  
cuadrados** y que en la **actualidad** tiene las siguientes  
medidas y colindancias: **AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros  
\*\*\*\*\* centímetros con resto del predio de su  
propiedad, de por medio con calle \*\*\*\*\*; AL SUR,  
con \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con calle  
\*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\*  
centímetros con calle \*\*\*\*\***, y **AL PONTE,**  
en \*\*\*\*\* metros con la escuela localizada en el mismo  
fraccionamiento.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia  
certificada del expediente \*\*\*\*\* del índice del  
Juzgado Tercero de Distrito, que constan de la foja  
setenta y cinco a la trescientos treinta y cuatro de

auto, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en dicho juicio de amparo no se entró al análisis del fondo del asunto, al haberse decretado el sobreseimiento de dicho juicio, dado que se observa lo siguiente:

- De la foja setenta y siete a ochenta de autos, se desprende que \*\*\*\*\*, promovió juicio de amparo, señalando como acto reclamado la resolución o sentencia definitiva que obra en el expediente \*\*\*\*\* tramitado ante el Juez de Primera Instancia de Jesús María, Aguascalientes, al que se le dio trámite sin que fuera notificado, siguiéndose y concluyéndose subrepticamente a sus espaldas, ostentándose como comprador del terreno con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS rodeado por las Calles al Norte \*\*\*\*\*, al Sur \*\*\*\*\*, al Poniente con \*\*\*\*\* y al Oriente \*\*\*\*\* y que desde esa fecha, veinticinco de septiembre de dos mil nueve, ostenta la propiedad y posesión de la referida fracción de terreno.-

- A foja ochenta y cinco es visible el oficio que suscribe el Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público número \*\*\*\*\*, en donde hizo constar que en la Notaría a su cargo se encuentra en trámite la escritura relacionada con el expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial del Estado con sede en Jesús María, Aguascalientes, a favor del Licenciado \*\*\*\*\*,

respecto al bien inmueble que se encuentra en proceso de trámite, siendo la fracción del predio ubicado al poniente de esta Ciudad, conocido como \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* DECÍMETROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden, oficio que data del doce de septiembre de dos mil catorce.-

- De la foja ochenta y siete a foja noventa, es visible copia del contrato de compraventa de inmuebles que se presentó en la demanda de amparo como base del mismo, siendo de fecha veinticinco de septiembre de dos mil trece y que es el mismo contrato que la parte actora principal exhibió como fundatorio de su acción y que es visible a foja trece a dieciséis de esta causa.-

- A foja cien o cinco de autos aparece el informe justificado que rindió la Licenciada \*\*\*\*\* Juez de Primera Instancia en Materia Mixta, del Partido Judicial con sede en Jesús María, donde refirió como cierto el acto reclamado agregando que el expediente \*\*\*\*\* se encontraba a disposición de la Notaría número \*\*\*\*\* de las del Estado, desde el veinte de agosto de dos mil catorce, a fin de tirar en rebeldía la escritura ordenada en la sentencia del treinta de enero de dos mil catorce, escritura a la cual se encuentra en revisión para firma ante la autoridad informante.-

- A foja ciento seis, aparece el auto del día treinta de octubre de dos mil catorce, donde se

determinó que resulta el carácter de tercero interesado a \*\*\*\*\* , ordenándose su emplazamiento.-

- De la foja ciento dieciséis a ciento diecinueve de autos, corre agregada la contestación de la demanda de amparo que hizo \*\*\*\*\*.-

- Asimismo a foja ciento cuarenta, obra auto de fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce, en donde se estableció que resulta el carácter de tercero interesado a \*\*\*\*\* , al tener carácter de demandado en el juicio de origen del amparo, el cual falleció el dos de junio de mil novecientos setenta y ocho, ordenándose requerir al quejoso para que proporcione el domicilio del Abacea.-

- A foja ciento sesenta y siete y ciento sesenta y ocho es visible el escrito que suscribe \*\*\*\*\* , el cual ofreció pruebas dentro del juicio de amparo de referencia, al momento en que ofrece la documental pública consistente en la fe de hechos pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, en la cual se hizo constar que *la posesión del inmueble materia del juicio la detenta el quejoso* \*\*\*\*\*.-

- De la foja doscientos veintiocho a doscientos treinta y seis de autos, es agregada la sentencia definitiva dictada en el juicio de amparo número \*\*\*\*\* promovido por \*\*\*\*\* , refiriendo que la parte quejosa no acredita que ejerza derechos de propiedad o posesión sobre el bien inmueble

cuya entrega se ordenó en la sentencia definitiva dictada en el juicio promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, tramitado en el expediente número \*\*\*\*\* del índice del Juzgado responsable y que con ello se ocasione algún perjuicio a su esfera de derechos, resultando que carece de interés jurídico para comparecer a solicitar el amparo y protección de la justicia federal, razón por la cual se actualizó una causal de improcedencia, determinándose el sobreseimiento del juicio de amparo.-

- De la foja doscientos noventa y dos a trescientos doce de autos es visible la resolución del día veinticinco de junio de dos mil quince, dictado por el Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, donde se resolvió la revisión de la resolución recurrida dictada en el juicio de amparo indirecto \*\*\*\*\*, del índice del Juzgado Tercero de Distrito en el Estado, confirmando la sentencia recurrida, sobreseyéndose el juicio de amparo.-

**PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOLOGÍA Y GRAFOSCOPIA**, desahogada con el dictamen rendido por el Licenciado \*\*\*\*\*, perito designado por la parte demandada en el principal y actor en la reconvención (oferente de la prueba) y cuyo dictamen es visible de la foja quinientos setenta y nueve a seiscientos nueve de autos; con el rendido por el Ingeniero \*\*\*\*\*, perito designado por el actor en el principal y demandado en la reconvención (parte contraria al oferente), visible de la foja quinientos diecinueve a quinientos setenta y siete de

auto); y, con el del perito tercero en discordia Licenciado \*\*\*\*\*, visible de la foja seiscientos treinta a seiscientos cincuenta y dos de autos.-

Ahora bien, el Licenciado \*\*\*\*\*, perito de la parte demandada en el principal y actor en la reconvención (oferente de la prueba), concluyó que la firma que se encuentra plasmada en un contrato de compraventa en la parte inferior de la palabra "el vendedor" de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve; la firma plasmada en la parte superior de la frase "el vendedor" de fecha trece de septiembre de dos mil diez; la firma plasmada en un recibo de dinero por CIEN MIL PESOS de fecha trece de septiembre de dos mil diez así como la firma plasmada en un recibo de dinero por VEINTE MIL PESOS de fecha once de marzo de dos mil once, todas ellas atribuidas al puño y letra de \*\*\*\*\*, no fueron suscritas por la persona que al realizar la muestra de escritura ante la fe de la Secretaría del Juzgado en que se actuó dijo ser y se identificó como \*\*\*\*\*, por lo tanto las cuatro firmas dubitadas fueron falsificadas por una misma persona utilizando el método de falsificación libre e imitación ya que el falsificador conoce casi perfectamente los movimientos gráficos que realiza en sus firmas la persona que al realizar la muestra de escritura ante la fe de la Secretaría del Juzgado en que se actúa dijo ser y se identificó como \*\*\*\*\*, pero no tomó en consideración que no todos los signos gráficos tienen el mismo valor y que

los más importantes son aquellos poco aparentes, pues son los que se escapan, lo mismo en la falsificación que en el disimulo de acuerdo a Val La Tierro.

Por su parte el Ingeniero \*\*\*\*\*  
perito nombrado por la parte actora en el principal y demandada en la reconvención (parte contraria al oferente), concluyó que después de un análisis y estudio grafoscópico, se determina que las firmas impresas al margen y calce de los contratos de compraventa de fojas trece a dieciséis y fojas ocho y nueve de los autos, por su estructuración procede de un mismo origen gráfico y puño y letra de \*\*\*\*\*  
tomando en cuenta como elementos de cotejo las firmas o rúbricas que estampó \*\*\*\*\* en presencia judicial, que las firmas al calce y margen de los contratos de compraventa antes referidos, por su estructuración y del cotejo técnico realizado y elementos constitutivos internos y trazo se determinó que existen similitud del orden de ochenta y ocho punto cero tres (fojas trece a dieciséis) y del ochenta y uno punto cuarenta y cinco por ciento (fojas ocho y nueve) con relación a las muestras de firmas indubitables dentro del expediente, resultando dicho porcentaje suficiente para poder comprobar que efectivamente proceden de un mismo origen gráfico y puño y letra de \*\*\*\*\*  
que las firmas impresas al calce de los recibos de fojas diez y once de autos, por su estructuración y del cotejo realizado así como de los elementos constitutivos internos y trazo, se determinó que existen similitud del orden del ochenta y dos punto cuarenta y ocho por ciento y ochenta punto cincuenta y

seis por ciento, resultando dicho porcentaje suficiente para poder comprobar que efectivamente proceden de un mismo origen gráfico y puño y letra de \*\*\*\*\* por lo tanto existe identidad entre los documentos cuestionados y las muestras de firmas de \*\*\*\*\* tanto en su morfología como en todas las estructuras particulares, minuciosamente analizadas, que se estableció plenamente la coincidencia e identidad de todas y cada una de sus estructuras o caracteres, entre las firmas impresas sobre los documentos cuestionados y firmas indubitables y deducido en base a los resultados obtenidos dentro de estudio minucioso y desarrollado dentro del dictamen.-

Por último, el perito tercero en discordia Licenciado \*\*\*\*\* concluyó que derivado del análisis y estudio realizado, se presume que la firma dubitada y plasmada en los contratos privadas de compraventa, corresponden al puño y letra de \*\*\*\*\*; que sí existe identidad en la morfología de las escrituras de la firma plasmada en los contratos de compraventa y recibos de pago analizados y las indubitables, haciendo mención que ninguna firma es igual al cien por ciento una de otra, sin embargo, en el subconsciente existen automatismos que se repiten y que por ende se plasman aún y cuando se pretendan cambiar elementos gráficos de los gramas que son constantes y que se plasman en cada uno de los documentos analizados, lo anterior como se cita en líneas anteriores, derivado de automatismos que el subconsciente plasma y realiza evocaciones gráficas, en el presente caso, los mismos

que se analizaron son los identificados en el cuerpo de dicho dictamen, tales como lo son el grama circular con inicio arpón y movimiento final con dirección descendente y trazo acerado, grama que asemeja la letra "s" cursiva de trazos angulosos, grama en forma de "E" con tendencia circular, trazo final acerado dirección final ascendente y trazo acerado, lo anterior identificado en numerales y después en sus partes, dando contestación al cuestionario formulado y refiriendo que con todo detenimiento y minuciosidad al realizar el análisis de los puntos de referencia intrínsecos, que son las particularidades gráficas identificadoras de las rúbricas y estructuras contenidas tanto en los documentos presentados como indubitables, así como en las muestras de escritura con la reproducción de espacios que imitan al documento cuestionado para que se poseen las verdaderas imágenes motrices así como realizadas a \*\*\*\*\* que resultan ser originales, coetáneas, espontáneas, homólogas, hábiles y equicircunstanciales, por lo que las gráficas antes descritas arrojan los siguientes resultados con la finalidad de evaluar, clasificar e interpretar particularidades gráficas, encontrándose que sí existe equivalencia gráfica, tanto en sus características de orden general como los puntos de referencia intrínsecos y el grupo de gestos gráficos en los documentos clasificados como indubitables que fueron descritos con respecto a los documentos cuestionados, que por tanto las firmas y escritura analizadas en los documentos cuestionados, muestran que fueron realizadas y provienen

del mismo puño y letra de la parte demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ello derivado del análisis y comparación realizada a las muestras tomadas por el antes señalado ante la presencia de esta autoridad y realizada por los peritos de las partes, esto es, en el grosso de las muestras, la demandada repitió de manera subconsciente y automática mismas características en las tomas de muestras, mismos gestos gráficos aparecen en los documentos cuestionados y estos al ser una expresión del subconsciente plasman un grupo de puntos de referencia tanto intrínsecos como extrínsecos que son de difícil imitación.-

Por tanto, una vez que fueron analizados los tres peritajes antes indicados, con fundamento en el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, esta autoridad únicamente concede valor probatorio pleno a los dictámenes emitidos por el perito designado por el actor en el principal y demandado en la reconvención Ingeniero \*\*\*\*\* y el tercero en discordia Licenciado \*\*\*\*\*, pues los mismos detallan de manera amplia los estudios que realizaron y los ilustran a efecto de poder orientar a esta autoridad por cuanto a las conclusiones a las que arribaron, incluso el Ingeniero \*\*\*\*\* hace varias superposiciones de las firmas dubitadas e indubitadas, pudiendo observar las conclusiones a las que llegó; también el perito Licenciado \*\*\*\*\* refiere que aun cuando las firmas plasmadas no son iguales unas de otras en su totalidad, sin embargo, también indica que ello lo es en virtud de

que en el subconsciente existen automatismos que se repiten y que por ende se plasman aún y cuando se pretenda cambiar elementos gráficos de los gramas, de todo lo anterior este juzgador encuentra que las conclusiones de ambos peritos se encuentran apegadas a la realidad y además debidamente explicadas e ilustradas para el fácil entendimiento de quien lo valora.-

En cuanto al dictamen emitido por el Licenciado \*\*\*\*\* , al mismo no se le concede valor probatorio alguno conforme a lo señalado por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues aún cuando concluya que las firmas plasmadas en los contratos y recibos que fueron exhibidos como base de la acción no pertenecen al puño y letra de \*\*\*\*\* , ilustrando y mencionando las diferencias que dice encontró entre las firmas dubitadas con las indubitadas en el inicio, parte media y final de las firmas, sin embargo, no señala en forma alguna la razón por la cual esas diferencias hacen concluir que las firmas plasmadas en los contratos y recibos basales no pertenecen al puño y letra de \*\*\*\*\* , incluso asienta el texto en el sentido de que "No todos los signos gráficos tienen el mismo valor, los más importantes son aquellos poco aparentes, pues son los que se escapan, lo mismo en la falsificación que en el disimulo", pero se advierte que en su dictamen no indica en forma alguna si esas diferencias encontradas se refieren a aquellos signos poco aparentes y que por ello sean más importantes para establecer aquello que concluyó, consecuentemente, su dictamen no forma

convicción en este juzgador por cuanto a la conclusión a la cual llegó en el mismo, por lo que al existir tales omisiones, no se le puede conceder valor a tales argumentos. Lo antes determinado tiene apoyo en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS.** En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto

como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha

realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. *Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda aceptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni*

podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.”.- **Tesis: I.3o.C. J/33, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 181056, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XX, Julio de 2004, Pág. 1490, Jurisprudencia (Civil).**-

**TESTIMONIAL,** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete, la que es valorada conforme a lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, se determina que no se concede valor alguno a la prueba en comento, en razón a lo siguiente:

El testigo \*\*\*\*\* refirió saber que \*\*\*\*\* es sobrino nieto del señor \*\*\*\*\*, que lo sabe porque ha trabajado desde hace aproximadamente unos diez años con el señor \*\*\*\*\*; que a \*\*\*\*\* lo conoce desde aproximadamente desde finales del dos mil ocho porque como trabaja con \*\*\*\*\*, él recién salió de la Universidad y fue a ayudarle a \*\*\*\*\* a realizar unos trámites de unos terrenos, a llevar papeles al municipio, a llevar trámites a Catastro, y todo lo referente a los lotes que vendía \*\*\*\*\*, lo sabe porque cuando llegó ahí los escuchaba *platicar* a ellos, y \*\*\*\*\* decía que iba a ver si le daba trabajo \*\*\*\*\* porque acababa de salir de la Universidad; que \*\*\*\*\* le ayudaba a \*\*\*\*\* a

realizar trámites de los terrenos; que en el año dos mil nueve, cuando \*\*\*\*\* le empezó a ayudar a \*\*\*\*\* , la situación económica de aquél en ese tiempo era mala, porque él llegaba siempre a pie, se venía en el camión de aquí de Aguascalientes al rancho de \*\*\*\*\* lo que sabe porque lo miraba, ya que ahí trabajaba que \*\*\*\*\* dejó de tener relación de trabajo con \*\*\*\*\* porque \*\*\*\*\* le brindó toda la confianza a \*\*\*\*\* para que él le llevara todos sus trámites y \*\*\*\*\* abusó de la confianza, **robándole varios contratos firmados en blanco por el señor \*\*\*\*\***, que él vio que se llevó los papeles y sabía que eran contratos porque \*\*\*\*\* a él le hacía saber todo; que \*\*\*\*\* llevaba al registro público y a catastro trámites de subdivisión y alineamiento, lo sabe porque él escuchaba, estaban casi siempre los tres juntos; que no sabe en dónde vivía \*\*\*\*\* en el año dos mil nueve solo sabe que vivía en Aguascalientes, sin saber el domicilio, que en ese año no tenía acceso directo a la información financiera del señor \*\*\*\*\* , que lo sabe porque él comentaba, que sabía que él tenía poquito que había salido de la Universidad y lo que ganaba era lo que le daba don \*\*\*\*\* por hacerle los trámites, a veces le daba una cantidad y a veces otra, dependiendo de lo que le dijera \*\*\*\*\* que había gastado en el trámite que había ocasiones que a veces le daba mil pesos, no era un sueldo fijo; que fue en el año dos mil nueve cuando se llevó los papeles que refiere el señor \*\*\*\*\* le robó al señor \*\*\*\*\* , **que no sabe**

**cuántos exactamente se robó.** De las anteriores respuestas se desprende que varias circunstancias las sabe por comentarios de \*\*\*\*\* además de que si bien refiere que \*\*\*\*\* le robó a \*\*\*\*\* varios contratos, afirma que éstos se encontraban *firmados en blanco por el señor Don \*\*\*\*\**, sin embargo, el litisconsorte no afirmó que el robo de los contratos hayan sido firmados en blanco, sino que únicamente refirió que *"...y como el mismo actor lo cita, estaba trabajando para el codemandado, y por tanto tenía acceso a la papelería elaborada para la venta de lotes y por tanto pudo obtener el 'contrato' y posterior llenado ocultándome las situación,..."*, es decir, de lo antes indicado se desprende que el demandado sostiene que se robó la papelería elaborada para posteriormente proceder a su llenado por persona distinta, lo que es contrario a lo manifestado por el testigo, pues el mismo dice que se robaron los contratos en blanco pero ya firmados por \*\*\*\*\* de lo cual se desprende que su dicho fue parcial buscando beneficiar a su oferente.-

Por su parte, el testigo \*\*\*\*\* manifestó que conoce a \*\*\*\*\* desde el año dos mil nueve, cuando él empezó a asistir a la granjita de Don \*\*\*\*\* ubicada en Jesús María, ya que él vivo enfrente de la granjita, y es su pasada y lo veía a él y con el tiempo empezó a platicar con Don \*\*\*\*\* ya que se enteró que tenía lotes para habitación en venta, a él le interesó y por eso quiso comprar uno y no pudo, fue de ahí cuando empezó a tener

una relación de adiós con Don \*\*\*\*\* y lo veía que llegaba en camión con papeles y después Don \*\*\*\*\* le dijo que él era su sobrino; que aparte de eso se enteró de que a \*\*\*\*\*, saliendo de sus estudios, Don \*\*\*\*\* le dio trabajo, le dio unos documentos para hacer pagos en la Presidencia Municipal para que Don \*\*\*\*\* no se molestara en eso, referente a los pagos de impuestos y el agua, lo sabe porque Don \*\*\*\*\* le tuvo la confianza y se lo empezó a platicar; que la condición económica del señor \*\*\*\*\* cuando trabajaba con el señor \*\*\*\*\*, por lo de su vestimenta de \*\*\*\*\* no podría comprar un lote, su ropa era modesta, su situación económica era baja; que sabe que \*\*\*\*\* dejó de tener relación con \*\*\*\*\* porque Don \*\*\*\*\* le comentó que el señor \*\*\*\*\* le había agarrado unos papeles y no sabe cuáles, solo sabe que estaban firmados, porque cuando fue a que le vendiera un lote vio en su escritorio papeles, con su firma de Don Fernando en blanco; que no tenía acceso a la información financiera del señor \*\*\*\*\*. De las anteriores respuestas se desprende que varias circunstancias las sabe por comentarios de \*\*\*\*\*, como lo fue el que supuestamente \*\*\*\*\* le robó unos contratos a \*\*\*\*\*, pues dice que lo sabe porque este último se lo comentó, además de que el testigo afirma que éstos se encontraban *firmados en blanco* \*\*\*\*\*, sin embargo, como se ha dicho anteriormente, el litisconsorte no afirmó que el robo de los contratos hayan sido firmados en blanco,

sino que únicamente refirió que "...y como el mismo actor lo cita, estaba trabajando para el codemandado, y por tanto tenía acceso a la papelería elaborada para la venta de lotes y por tanto pudo obtener el 'contrato' y posterior llenado ocultándome las situación,...", es decir, de lo antes indicado se desprende que el demandado sostiene que se robó la papelería elaborada para posteriormente proceder a su llenado por persona distinta, lo que es contrario a lo manifestado por el testigo, pues el mismo dice que se robaron los contratos en blanco pero ya firmados por \*\*\*\*\*, de lo cual se desprende que su dicho fue parcial buscando beneficiar a su oferente; en razón a lo antes indicado, se concluye que el dicho de los testigos no se robustece entre sí, por saber hechos por comentarios tal como ha quedado asentado, además de que el robo de los contratos solamente el primer testigo dice lo presenciado y el segundo dijo que lo sabe por comentarios, además de que se observa que ambos declararon buscando beneficiar al oferente por las razones ya indicadas, e ahí que no se concede valor probatorio alguno a la prueba que ahora nos ocupa.-

**Las pruebas que fueron ofertadas en común por ambas partes, se valoran del modo que a continuación se menciona:**

**DOCUMENTALES PRIVADAS,** consistentes en: El **contrato** de compraventa celebrado el **veinticinco de septiembre del dos mil nueve** entre las partes, que consta de la foja trece a la dieciséis de autos; el **contrato** de compraventa celebrado el **trece de septiembre**

**del dos mil diez** entre las partes, que agregado a fojas ocho y nueve de autos; el **recibo** de pago de fecha **trece de septiembre del dos mil diez**, que ampara la cantidad de CIEN MIL PESOS suscrito por \*\*\*\*\* , visible a foja diez de los autos y el **recibo** de pago de fecha **once de marzo del dos mil once**, que ampara la cantidad de VEINTE MIL PESOS suscrito por \*\*\*\*\* , visto a foja once de los autos; y respecto a las cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de \*\*\*\*\* , a quien en audiencia de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete, se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de los documentos antes mencionados, razón por la cual, a dichas pruebas a se les concede pleno valor probatorio conforme a lo señalado por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues además fueron robustecidos con el resultado de la prueba pericial aportada a la causa, consecuentemente con dichos documentos se acredita que las partes de este juicio, celebraron contratos de compraventa, \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador y que se hicieron los pagos de los precios convenidos, siendo los siguientes:

El día veinticinco de septiembre del dos mil nueve, respecto del **Lote \*\*\*\*\***, con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que ahí se describen, fijándose como precio de la compraventa la cantidad de CIENTO DIEZ MIL PESOS por los tres terrenos que ahí se describen, entre los

cuales se encuentra el que ahora es objeto de este juicio, y que dicho precio fue pagado al momento de la firma de dicho contrato.-

El día trece de septiembre del dos mil diez, respecto del **Lote cuatro**, con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que en el mismo se describen, además con los recibos de pago de fecha *trece de septiembre del dos mil diez*, que ampara la cantidad de CIEN MIL PESOS suscrito por \*\*\*\*\* y con el recibo de pago de fecha *once de marzo del dos mil once*, que ampara la cantidad de VEINTE MIL PESOS suscrito por \*\*\*\*\* , visto a foja once de los autos, se demuestra que se hizo el pago total del precio convenido, pues en cuanto a este segundo contrato, al momento de su firma se liquidó la cantidad de cien mil pesos y de la cantidad de veinte mil pesos, no se estableció fecha para su pago, por lo que a la fecha en que se realizó (once de marzo de dos mil once) no se encontraba en mora el comprador al no haberse demostrado que antes de ello fuera requerido de pago y además dicho pago se recibió como liquidación del terreno número de lote cuatro.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual no resulta favorable al actor en la reconvención, dado al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo

que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

**PRESUNCIONAL** la cual únicamente le beneficia a la parte actora en el principal, para el efecto de acreditar la voluntad del demandado de transmitir la propiedad al actor de los inmuebles materia de este juicio, pues además de haberse exhibido los contratos de compraventa basales se demostró que los mismos sí fueron firmados del puño y letra del demandado, de igual forma, por cuanto al contrato relativo al lote tres, aún cuando en la última foja que lo conforma existe un párrafo donde se señala que \*\*\*\*\* recibe del comprador, la cantidad de CIENTO DIEZ MIL PESOS como único pago total de la compraventa de los tres terrenos, entre ellos, el \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* metros cuadrados, sin que obre firma posterior a dicho texto, sin embargo, se presume cubierto el pago fijado por el mismo en razón de que en la cláusula SEGUNDA del basal, se señala que dicha cantidad sería cubierta mediante una única exhibición en la fecha de firma del contrato, además en la cláusula SEXTA se asentó que el vendedor conservaba los dominios de los inmuebles objetos de los contratos, hasta el pago total del precio que es a la firma del contrato, dándose por recibido el pago total de la compraventa de los tres terrenos por un total de CIENTO DIEZ MIL PESOS, siendo que de todo lo actuado dentro del juicio de amparo \*\*\*\*\* que se exhibió a la causa, se observa que el actor es quien está en posesión del lote tres que es objeto de este juicio, por lo que existe presunción grave de que lo es en razón del pago del

precio de la compraventa, además de que se tuvo al demandado por reconociendo tanto su contenido como su firma.-

Por otra parte, resulta desfavorable al actor en la reconvención esencialmente la legal que se desprende del artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que para que sea procedente la acción reivindicatoria que ejercita, uno de los elementos a demostrarse es la propiedad del bien a reivindicarse la cual está relacionada con aquella que se desprende de la jurisprudencia con el rubro **"ACCIÓN REIVINDICATORIA. LA NULIDAD DEL TÍTULO FUNDATORIO PUEDE HACERSE VALER COMO EXCEPCIÓN O COMO ACCIÓN RECONVENCIONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)."** que más adelante será transcrita, pues en lo que interesa la misma prevé que la nulidad de un título de propiedad también puede hacerse valer como excepción al contestar la demanda en un juicio reivindicatorio, pero los únicos efectos de ello es que si se hace valer como excepción y resulta procedente, se tendría por no demostrado el primer elemento de la acción reivindicatoria; prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a los demandados se les admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* , la cual fue declarada desierta por causas imputables a su oferente, según se desprende de lo actuado en audiencia del día ocho de noviembre de dos mil diecisiete.-

VII.- Ahora bien, en relación a las acciones que en **RECONVENCIÓN** ejercitó \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , las mismas resultan improcedentes y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones, en razón a lo siguiente:

Toda vez que el actor reclama entre otras prestaciones, que se declare la nulidad de los dos contratos de compraventa exhibidos por su contraria y la reivindicación de los inmuebles que en dichos contratos se especifican, ambos relativos al lote \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y lote \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y en razón de que la legitimación en la causa debe estudiarse incluso de oficio al momento de dictarse sentencia definitiva, por lo que se procede a ello atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia: **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la

causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”.- *Tesis: VI.3o.C. J/67, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 169271, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pág. 1600, Jurisprudencia (Civil)*, considerando entonces, que uno de los presupuestos procesales para la procedencia de la acción, es la debida legitimación de quien lo intenta, esto es, que demuestre el *interés jurídico* en el ejercicio de la acción se atiende a lo dispuesto por los artículos del Código de Procedimientos Civiles vigente del estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 1º:** “El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; ...”.-

**Artículo 41:** “Los interesados y sus representantes legítimos podrán comparecer en juicio por sí, o por medio de procurador con poder bastante.”.-

Disposiciones de las que establece en que solo la persona legitimada podrá intervenir en la causa por sí, mediante sus apoderados o representantes, tomando en cuenta además que 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. . .”.- Lo anterior explica de manera clara el presupuesto en el momento y que en la reconvención que nos ocupa, consiste en acreditar fehacientemente que el actor en el principal es o no, el propietario del lote \*\*\*\*, con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados como para establecer por el titular del derecho de propiedad respecto a dicho lote y tener interés para reclamar la nulidad del contrato de compraventa presentado al juicio por su contraria, también en relación al citado lote cuatro, es decir, que tenga una afectación personal y directa.-

Para determinar lo anterior, se debe tomar en consideración los artículos del Código de Procedimientos Civiles y Código Civil, ambos vigentes en el Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles:**

“La reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene en su posesión, para que se declare que le corresponde el dominio de ella y que el poseedor se la entregue con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil.”.-

**Artículo 2095:** “El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es

susceptible de valer por confirmación ni por prescripción: su inexistencia puede invocarse por todo interesado.".-

De los artículos anteriores se desprende a quién le compete ejercitar tanto la acción reivindicatoria como de nulidad.-

En el caso que nos ocupa el actor \*\*\*\*\* reclama se le reivindique tanto el lote número \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y se declare la nulidad del contrato de compraventa de fecha trece de septiembre de dos mil diez, exhibido por su contraria, también en relación al citado lote; sin embargo, con las pruebas que fueron desahogadas en la causa, no se desprende que \*\*\*\*\* se ostente como propietario del lote \*\*\*\*\* ya citado, para que pueda reclamar se le reivindique el mismo ni tampoco señala, ni mucho menos demuestra, cuál sea su interés en que se declare la nulidad del contrato de compraventa de fecha trece de septiembre de dos mil diez, relativo al lote número \*\*\*\*\* ya antes citado, ni tampoco que tenga un agravio personal y directo, consecuentemente, se determina que **existe falta de legitimación activa en \*\*\*\*\*** para demandar en reconvención la reivindicación de lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y la nulidad del contrato de compraventa de fecha trece de septiembre de dos mil diez, en relación al citado inmueble.-

**Determinado lo anterior y en cuanto a la acción ejercitada relativa con el lote número \*\*\*\*\*, con**

superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, se determina lo siguiente:

La excepción de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA** ya fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

Por cuanto a la **FALTA DE ACCIÓN DERIVADA DE LA IMPOSIBILIDAD DEL ACTOR RECONVENCIONISTA PARA ACREDITAR SUS AFIRMACIONES SOBRE LAS SUPUESTAS CONDUCTAS ILÍCITAS DEL DEMANDADO**, que sustenta en que el actor en la reconvencción realiza una serie de afirmaciones que parecen en realidad teorías conspiracionistas y no circunstancias fácticas que tengan sustento alguno en la realidad, además de que claramente no se señalan circunstancias de tiempo, modo lugar y simplemente hace aserciones gratuitas y al aire, que no tienen forma alguna de ser probadas; excepción que esta autoridad declara **inatendible** en razón de que el demandado no culmina claramente en cuáles son las afirmaciones que dice parecen teorías conspiracionistas y que su contraria estaría imposibilitado en demostrar, para que esta autoridad esté en aptitud de concluir si fueron o no demostradas por su contraria, siendo que no se puede suplir tal deficiencia, ello a efecto de respetar el principio de igualdad procesal entre las partes, es ahí que dicha excepción resulte inatendible.-

En relación a la excepción **DERIVADA DE LA ACEPTACIÓN TÁCITA QUE HACE EL ACTOR RECONVENCIONISTA DE LOS RECIBOS DE PAGO EXHIBIDOS EN EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA, LO CUAL DEVIENE, IRREDUCTIBLEMENTE, EN LA ACEPTACIÓN DE LA VALIDEZ DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA**

**BASE DE LA ACCIÓN**, pues el excepcionante dice que el actor reconvencionista no hace mención alguna, ni demanda la nulidad de los recibos de pago que fueron exhibidos en el escrito inicial de demanda y con los cuales se acredita el pago de la obligación de su parte de cubrir el precio pactado de común acuerdo sobre los inmuebles mencionados en los contratos de compraventa motivo de este procedimiento, por lo que resulta la notoria aceptación de validez de los mismos al no imputarles ningún vicio u omisión, y por tanto, se infiere la validez de los contratos de compraventa en virtud de los cuales existen los recibos, además de que el mismo demandado \*\*\*\*\* acepta el pago de las prestaciones pactadas en dichos contratos, dándoles validez y fuerza jurídica, pues no podrían existir recibos de pago válidos de contratos supuestamente falsos; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, ello en razón de que aún cuando el actor en su escrito de reconvención no reclame la nulidad de los recibos de pago con fechas trece de septiembre dos mil diez y once de marzo de dos mil once, sin embargo, como dice el propio demandado, los recibos serían una consecuencia del contrato de compraventa y que por ende, no le es exigible al actor hacer el reclamo expreso de la nulidad de los citados recibos, pues bajo el principio de derecho de que lo accesorio sigue la suerte del principal, en el supuesto caso que se declarara la nulidad de los contratos de compraventa, lo sería también de los recibos de referencia, además de que al demandado \*\*\*\*\* no se le tuvo por

constando la demanda entablada en su contra, razón por la cual cualquier manifestación que hubiera realizado, no puede ser tomada en consideración en el presente juicio, lo que hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

La excepción de **SINE ACTIONE AGIS, RESULTADO DE LA FALTA DE PRECISIÓN DEL ACTOR RECONVENCIONISTA AL RECLAMAR DAÑOS Y PERJUICIOS SIN QUE SE ESPECIFIQUE DE ELLOS CIRCUNSTANCIALES DE TIEMPO, MODO Y LUGAR**, que sustenta en que la narración de la reconvención interpuesta por \*\*\*\*\* que el mismo solo hace un reclamo sin fundamento de los supuestos daños y perjuicios que dice le corresponden, sin que se especifique para ello en virtud de qué acto específico de su parte se le causa afectación alguna que pudiera derivar en un cálculo pecuniario, de igual forma falle en señalar la temporalidad en la que se le causó la supuesta afectación a su persona, misma que resulta totalmente necesaria si se pretende realizar un cálculo en monetario del concepto de daños y perjuicios; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, ello atendiendo a que el actor en la reconvención no hace reclamo alguno del pago de daños y perjuicios y por lo tanto, no existe razón legal alguna para que expusiera en su demanda hechos en relación a prestaciones que no fueron reclamadas.-

La excepción de **SIMULACIÓN DERIVADA DE LA NOTORIA COALICIÓN QUE EXISTE ENTRE EL DEMANDADO \*\*\*\*\* Y EL HOY ACTOR RECONVENCIONISTA \*\*\*\*\***, que hace valer en que de las

consancias del juicio el codemandado \*\*\*\*\*  
es el abogado del demandado \*\*\*\*\* , desde el  
inicio del presente procedimiento, habiendo hecho  
aserciones falsas, señalando que no tenía conocimiento  
de este juicio hasta que se le emplazó para comparecer  
al litisconsorcio pasivo, sin embargo, está autorizado  
desde la improcedente contestación de demanda que fuera  
presentada por el otro demandado y el mismo ha  
presentado escritos a su nombre en el presente  
expediente; de igual forma, que en el diverso expediente  
\*\*\*\*\* del índice de este Juzgado se evidencia  
notoriamente la forma de actuar del demandado  
\*\*\*\*\* inventándose siempre contratos  
apócrifos para eludir el cumplimiento de sus  
obligaciones con el excepcionante al existir identidad  
de los hechos, los que sostiene resultaron falsos e  
improcedentes, derivando dicho juicio en un convenio  
entre las partes, donde \*\*\*\*\* se obligó a  
pagarle la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA  
MIL PESOS; excepción que esta autoridad considera  
**improcedente** atendiendo a que con la documentación en vía  
de informe, relativas al del expediente \*\*\*\*\* del  
índice de este Juzgado, se acreditó que las parte del  
juicio indicado lo son: \*\*\*\*\* como parte  
actora y \*\*\*\*\* como demandado; se llamó a  
juicio a \*\*\*\*\* como tercero, según se  
aprecia del auto de fecha veinticuatro de octubre del  
dos mil catorce (foja 127); posteriormente mediante auto  
de fecha ocho de octubre del dos mil quince, para  
efectos de reponer el procedimiento se ordenó llamar

como litisconsorte a \*\*\*\*\* (foja 177-181 de los autos); **b)** se dio fe que el tres de marzo del dos mil catorce, se presentó en oficialía de partes la demanda inicial del juicio indicado y según la nota de presentación se acompañaron a la misma una copia simple de credencia del IFE, un contrato de compraventa en cuatro fojas, una recibo, un legajo de copias certificadas de Registro Público de la Propiedad, una copia simple de plan con leyenda de "forma parte del contrato con firma autógrafa", un legajo de copias certificadas del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Mixto de Jesús María, un testimonio notarial y una copia de traslado, lo anterior teniendo en cuenta que en fecha veintitrés de marzo del dos mil diecisiete, compareció el actor de ese Juicio y recibió todos los documentos base de la acción exhibidos con su demanda inicial; **c)** se dio fe que la naturaleza del juicio que se tuvo a la vista lo es un procedimiento en la vía ÚNICA CIVIL, demandando el cumplimiento cabal y forzoso del contrato de compraventa celebrado entre las partes el siete de diciembre del dos mil nueve, la escrituración inmediata del predio objeto del contrato, su respectiva subdivisión y el pago de gastos y costas por la tramitación del juicio; **d)**, la comparecencia del litisconsorte pasivo al procedimiento que se tuvo a la vista únicamente fue de contestar la demanda interpuesta en su contra negando que le asista acción y derecho al actor para reclamar la nulidad del contrato base de la acción, sin haber hecho alguna reclamación en su contra; **e)**, finalmente se dio de que el juicio que se tuvo a la

visto fue concluido por desistimiento de la acción que hizo valer la parte actora, manifestando su conformidad con el mismo la parte demandada y el litisconsorte, quienes también manifestaron su deseo de desistirse de las excepciones opuestas por su parte, señalándose en el referido escrito que \*\*\*\*\* recibirá de \*\*\*\*\* la cantidad de un millón seiscientos cincuenta mil pesos, independientemente de los honorarios, y este a su vez se desiste del escrito presentado ante el Juzgado Mixto de Primera Instancia de Jesús María, Ags., relativo al expediente \*\*\*\*\*; asimismo ambas partes no se reservaron ningún derecho de carácter administrativo, civil o penal en contra de las partes demandadas; de igual manera el litisconsorte \*\*\*\*\* también se desistió de las excepciones opuestas al contestar la demanda, sin reservarse acción administrativa, civil o penal, habiéndose ordenado archivar lo actuado como asunto concluido, según se infiere del auto de fecha veintitrés de noviembre del dos mil dieciséis (foja 464), con lo a tes indicado se observa que aún cuando se observe similitud de los hechos que en aquel juicio se contienen con el que es materia del presente y se haya celebrado convenio, donde se estableció que el demandado \*\*\*\*\* le entregaría a \*\*\*\*\* la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, sin embargo, contrario a como lo manifiesta el demandado, en dicho juicio no se estableció que los hechos señalados por el actor hayan sido falsos, por lo tanto, aún cuando exista similitud en ambos juicios, al no haberse declarado la falsedad de

los hechos como lo refiere el demandado, no se puede inferir que los hechos que se narran en esta demanda resulten ser falsos.-

De igual forma, toda vez que dentro de autos se dictó interlocutoria donde se declaró que la firma que aparece en el escrito de contestación de demanda que se atribuyó a \*\*\*\*\* no perteneció a su puño y letra, no se puede establecer que del nombramiento que se hizo a favor del licenciado \*\*\*\*\*, éste tuviera conocimiento del escrito de contestación de demanda referido, por lo tanto, no resulta procedente la excepción que nos ocupa.

En relación a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN DERIVADA DE LA NOTORIA IMPOSIBILIDAD DEL ACTOR PARA ACREDITAR SUS ASERCIONES SOBRE LA SUPUESTA FALSEDAD DE LA FIRMA QUE OBRA PLASMADA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA**, que sustenta en que contrario a como lo manifiesta su contraria, la firma estampada en los documentos basales, corresponden al puño y letra del demandado \*\*\*\*\*, habiéndose celebrado los mismos conforme a derecho y atendiendo a todas las formalidades de la legislación aplicable; excepción que esta autoridad declara **procedente** en razón de que con las pruebas que fueron aportadas a la causa, no quedó demostrada la falsedad que afirmó el actor en la reconvenición del contrato de compraventa de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, relativo al lote \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y contrario a ello, con la pericial que fuera ofrecida en el juicio, se probó plenamente que la firma

que obra en dicho contrato basal atribuida a \*\*\*\*\* sí pertenece a su puño y letra, de ahí que resulte procedente la excepción en comento.-

Por último, la excepción de **FALTA DE ACCIÓN DERIVADA DE LA NOTORIA ILEGALIDAD DEL JUICIO \*\*\*\*\* DEL ÍNDICE DEL JUZGADO MIXTO DE JESÚS MARÍA, RESULTANDO EN LA IMPROCEDENCIA DEL SUPUESTO DERECHO DE \*\*\*\*\* PARA COMPARECER AL JUICIO QUE NOS OCUPA**, que sostiene que se evidencia un fraude a la ley en aquel juicio \*\*\*\*\* fue llamado a juicio aún cuando ya tenía décadas de que había fallecido, que dentro del citado juicio el actor jamás compareció a deducir los derechos que le correspondían por supuestamente estarse afectando los derechos que le correspondían y que en ningún momento en aquel juicio se acreditó la legitimación del señor \*\*\*\*\* , pues claramente se desprende de las constancias exhibidas en este juicio, que el inmueble sobre el que dice el demandado existe litisconsorcio pasivo, se encuentra a nombre de \*\*\*\*\* desde el año de mil novecientos noventa y ocho, es decir, más de quince años antes de que se demandara a \*\*\*\*\* por un inmueble que notoriamente ya no se encontraba en su esfera jurídica, con lo cual se demuestra la simulación de aquel juicio; excepción que esta autoridad declara **procedente** atendiendo a lo previsto en el criterio de jurisprudencia siguiente: **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LA NULIDAD DEL TÍTULO FUNDATORIO PUEDE HACERSE VALER COMO EXCEPCIÓN O COMO ACCIÓN RECONVENCIONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)**. La nulidad de un título de propiedad no

solamente puede hacerse valer como acción principal, sino también como excepción al contestar la demanda en un juicio reivindicatorio, o bien como acción reconvencional, en virtud de que en principio, los artículos 245, 248, 248 bis y 249 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla abrogado, establecen que el demandado formulará su contestación de demanda refiriéndose a cada uno de los hechos expuestos por la parte actora en su libelo, y que de existir objeción a los documentos exhibidos por su enjuiciante, expresará el motivo o causa de la objeción, anunciando las pruebas que la justifique, pudiendo reconvenir al actor en el mismo curso; asimismo, el numeral 454 del mismo cuerpo legal, prevé que la sentencia tratará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas; y, por otra parte, no se advierte impedimento alguno para hacer valer la nulidad aludida por vía de excepción o de acción reconvencional, aunque los efectos en uno y otro caso difieran, ya que si se hace valer como excepción y resulta procedente, se tendría por no demostrado el primer elemento de la acción reivindicatoria, en tanto que la acción reconvencional de nulidad traería como consecuencia la declaración judicial de ser nulo el título de propiedad correspondiente.”- **Tesis: VI.2o.C. J/313, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 166250, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXX, Octubre de 2009, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil).**-

Del criterio antes transcrito, se desprende que puede hacerse valer la nulidad del título presentado como fundatorio de la acción reivindicatoria mediante excepción o como reconvención.-

En el caso que nos ocupa, con la copia certificada del toca civil \*\*\*\*\* del índice del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por \*\*\*\*\* , que obra agregado a los autos de la

foja trescientos cincuenta y nueve a la trescientos sesenta y nueve de los autos se acreditó que en fecha treinta de enero de dos mil catorce, se dictó sentencia dentro del toca civil antes indicado, en relación al recurso de apelación interpuesto por \*\*\*\*\* en contra de la sentencia definitiva de fecha veintisiete de septiembre de dos mil trece, dictada por la Juez Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, resolución de segunda instancia en la cual se revocó la sentencia definitiva antes indicada y se declaró que procedió la vía única civil y en ella el actor \*\*\*\*\* acreditó su acción y el demandado \*\*\*\*\* no contestó la demanda, condenándosele a este último a otorgar en escritura pública a favor de \*\*\*\*\* el contrato de compraventa que celebró con él el día treinta de marzo de mil novecientos setenta y ocho y una vez tirada la escritura, inscribirse en el Instituto Catastral del Estado y en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, previo pago de los derechos correspondientes, así como se condenó al demandado al pago de gastos y costas, cuantía que será regulada en ejecución de sentencia, asimismo, se desprende que el inmueble objeto del contrato de compraventa base de la acción de ese juicio, es el predio que forma parte de la \*\*\*\*\* en el municipio de Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* decímetros cuadrados y que en la actualidad tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en

\*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros con resto del predio de su propiedad, de por medio con calle \*\*\*\*\*; AL SUR, con \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros con calle \*\*\*\*\* y AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* localizada en el mismo fraccionamiento.-

Asimismo, con el informe rendido por la JUEZ MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN JESÚS MARÍA, se demostró que las partes dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado antes indicado, son: Como actor \*\*\*\*\*; Como demandado: \*\*\*\*\* **la demanda fue presentada el día nueve de enero de dos mil trece**, habiéndose radicado la misma en fecha uno de febrero de dos mil trece, señalando como documentos acompañados al escrito inicial de demanda, fue un contrato de compraventa original; la naturaleza de dicho documento exhibido es un contrato de compraventa suscrito entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\* como comprador, celebrado el treinta de marzo de mil novecientos setenta y ocho, siendo el predio materia de dicho contrato el predio parte de la \*\*\*\*\*, localizado al poniente de ese Municipio de Jesús María, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, con resto del predio del vendedor \*\*\*\*\* metros; AL SUR, con \*\*\*\*\* metros; AL ORIENTE, con \*\*\*\*\* metros; AL PONIENTE, con resto del predio propiedad del vendedor; que en fecha **primero de marzo de dos mil trece**, se realizó el *emplazamiento* al demandado \*\*\*\*\* en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\* de la

\*\*\*\* \*\*\*\*\* de ese Municipio, habiendo entendiendo dicho emplazamiento con el propio demandado, sin que se haya identificado con documento alguno, empero asentando el notificador como media filiación del demandado edad aproximada de setenta años, sexo masculino, estatura aproximada de 1.67 metros, color de pelo cano, textura de cabello quebrado, color de ojos café, tez moreno, nariz recta, con señas particulares el uso de lentes.-

Por último, con el atestado del Registro Civil del Estado relativo a la **defunción de \*\*\*\*\***, se demuestra que **\*\*\* \*\*\*\*\* falleció el día dos de junio de mil novecientos setenta y ocho.-**

Con los elementos antes indicados, se probó plenamente que aún cuando \*\*\*\*\* ya había fallecido desde el dos de junio de mil novecientos setenta y ocho, \*\*\*\*\* el día nueve de enero de dos mil trece, promovió juicio de otorgamiento de escritura en relación al inmueble que ahora se identifica en el juicio como lote \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, juicio en el cual supuestamente se llevó a cabo el emplazamiento con el propio demandado y dicho juicio se siguió en rebeldía, hasta obtenerse una sentencia de segunda instancia favorable para \*\*\*\*\* , condenando a \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública a favor de \*\*\*\*\* el contrato de compraventa que celebró con él el día treinta de marzo de mil novecientos setenta y ocho y una vez tirada la escritura, inscribirse en el Instituto Catastral del Estado y en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, previo

pagos de los derechos correspondientes, así como se condenó al demandado al pago de gastos y costas. De todo lo antes indicado, se desprende que el juicio \*\*\*\*\* del índice del Juzgado del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, no siguió las reglas previstas para el procedimiento previstas en el Título Sexto, Capítulo Primero del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si el demandado de aquel juicio \*\*\*\*\* había fallecido en fecha anterior a que se iniciara el juicio, conforme al artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado, a quien debía demandarse era a la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* , pues de acuerdo al artículo 1530 del Código Civil del Estado, la sucesión se abre en el momento en que muere el autor de la herencia, por lo cual, al haberse demostrado que ya había fallecido desde mucho tiempo antes de que se presentara aquella demanda, debió demandarse a su sucesión y pese a que no se hizo así, se siguió el juicio en su rebeldía, incluso condenándosele al otorgamiento en escritura pública del contrato de compraventa relativa al inmueble que ahora nos ocupa (lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados) que se dijo fue celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , consecuentemente, dicha resolución resulta insuficiente para tener por demostrada la propiedad que respecto al lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados reclama el actor en la reconvención, lo que hace procedente la excepción que ahora nos ocupa.-

Analizadas que fueron las excepciones, en relación a la **acción de nulidad** que del contrato de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, relativo al lote tres, con una superficie de trescientos setenta y seis punto cuarenta y cuatro metros cuadrados, se establece que la misma resulta **improcedente**, toda vez que el artículo 2095 del Código Civil vigente del Estado, dispone que el acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno, que no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción y que su inexistencia puede invocarse por todo interesado; sin embargo, con las pruebas que fueron desahogadas en el juicio, especialmente con la prueba de ratificación de contenido y firma a cargo de \*\*\*\*\* y la pericial que fueron aportadas a la causa, quedó debidamente acreditado que sí pertenecen al puño y letra de \*\*\*\*\* , aquellas firmas atribuidas a este último y que obran en el contrato de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, donde entre otros, se adquirió el lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, por lo tanto, se observa el consentimiento de aquel en la celebración del contrato y por ende, de la transmisión de la propiedad de dicho lote a favor de \*\*\*\*\* , de ahí que no exista la causa de nulidad de falta de consentimiento por falsedad de firma que fuera alegada por el actor, razón por la cual **no resulta procedente declarar nulo el contrato de compraventa** de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, donde entre otros, se

adquirió el lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados.-

Por otro lado, como ha quedado establecido la otra acción ejercitada en reconvención 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 vierte el siguiente criterio jurisprudencial: **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse 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.”.- **Tesis: VI.2o. 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, **no quedó acreditado el primer elemento** de la acción relativa a la **propiedad de la cosa que reclama** dado que con los elementos de convicción aportados a la causa, se probó plenamente que aún cuando \*\*\*\*\* ya había fallecido desde el dos de junio de mil novecientos setenta y ocho, \*\*\*\*\* el día nueve de enero de dos mil trece, promovió juicio de otorgamiento de escritura en

relación al inmueble que ahora se identifica en el juicio como lote tres, con superficie de trescientos setenta y seis punto cuarenta y cuatro metros cuadrados, juicio en el cual supuestamente se llevó a cabo el emplazamiento con el propio demandado y dicho juicio se siguió en rebeldía, hasta obtenerse una sentencia de segunda instancia favorable para \*\*\*\*\* , condenando a \*\*\*\*\* a otorgar en escritura pública a favor de \*\*\*\*\* el contrato de compraventa que celebró con el el día treinta de marzo de mil novecientos setenta y ocho y una vez tirada la escritura, inscribirse en el Instituto Catastral del Estado y en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, previo pago de los derechos correspondientes, así como se condenó al demandado al pago de gastos y costas. De todo lo antes indicado, se concluye que el juicio \*\*\*\*\* del índice del Juzgado del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, no siguió las reglas previstas para el procedimiento previstas en el Título Sexto, Capítulo Primero del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si el demandado de aquel juicio \*\*\*\*\* había fallecido en fecha anterior a que se iniciara el juicio, conforme al artículo 1587 fracción VII del Código Civil vigente del Estado, a quien debía demandarse era a la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* , pues de acuerdo al artículo 1530 del Código Civil del Estado, la sucesión se abre en el momento en que muere el autor de la herencia, por lo cual, al haberse demostrado que ya había fallecido desde

much tiempo antes de que se presentara aquella demanda, debió demandarse a su sucesión y pese a que no se hizo así se siguió el juicio en su rebeldía, incluso condenándosele al otorgamiento en escritura pública del contrato de compraventa relativa al inmueble que ahora nos ocupa (lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados) que se dijo fue celebrado entre \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , consecuentemente, dicha resolución resulta insuficiente para tener por demostrada la propiedad que respecto al lote tres con superficie de trescientos setenta y seis punto cuarenta y cuatro metros cuadrados reclama el actor en la reconvención, por lo tanto, al no demostrarse el primer elemento de la acción reivindicatoria que lo es la propiedad de la cosa que reclama (lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados) hace innecesario analizar los demás elementos de dicha acción que han quedado asentados en párrafos anteriores, lo antes determinado tiene sustento además en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“ACCIÓN RE VINDICATORIA. LA NULIDAD DEL TÍTULO FUNDATORIO PUEDE HACERSE VALER COMO EXCEPCIÓN O COMO ACCIÓN RECONVENCIONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)**. La nulidad de un título de propiedad no solamente puede hacerse valer como acción principal, sino también como excepción al contestar la demanda en un juicio reivindicatorio, o bien como acción reconvencional, en virtud de que en principio, los artículos 245, 248, 248 bis y 249 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla abrogado, establecen que el demandado formulará su contestación de demanda refiriéndose a cada uno de los hechos expuestos por la parte actora en su libelo, y que de existir objeción a los documentos exhibidos

por el enjuiciante, expresará el motivo o causa de la objeción, anunciando las pruebas que la justifiquen, pudiendo reconvenir al actor en el mismo ocaso; asimismo, el numeral 454 del mismo cuerpo legal, prevé que la sentencia tratará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas; y, por otra parte, no se advierte impedimento alguno para hacer valer la nulidad aludida por vía de excepción o de acción reconvencional, aunque los efectos en uno y otro caso difieran, ya que si se hace valer como excepción y resulta procedente, se tendría por no demostrado el primer elemento de la acción reivindicatoria, en tanto que la acción reconvencional de nulidad traería como consecuencia la declaración judicial de ser nulo el título de propiedad correspondiente.”.- *Tesis: VI.2o.C. J/313, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 166250, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXX, Octubre de 2009, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil).*-

En consecuencia, **se declaran improcedentes las acciones de nulidad y reivindicatoria** ejercitada por \*\*\*\*\* , por las razones antes expuestas y fundadas y **se absuelve al demandado \*\*\*\*\***, **de todas y cada una de las prestaciones que fueron reclamadas en el escrito de reconvención -**

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 nulidad y reivindicación ejercitadas, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, teniendo apoyo lo antes señalado en los siguientes criterios de jurisprudencia: **“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 obligación 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 163379, Primera Sala, Tomo XXXII, Diciembre de 2010, Pág. 6, Jurisprudencia (Civil).-*

**COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo 40 de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y acciones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de excepción para condenar en costas conforme al artículo 129 referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”.-

**Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.) , Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2008887, Plenos de Circuito, Jurisprudencia (Civil).-**

**VIII.-** En lo que toca a la acción de

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA (PRO-FORMA)** que ejercitó  
\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\*, la misma resulta procedente y el  
demandado \*\*\*\*\* no acreditó sus excepciones,  
en razón a lo siguiente:

La excepción de **OSCURIDAD** fue analizada y  
resuelta improcedente en el quinto considerando de esta  
resolución.-

Las excepciones de **FALSEDAD DE DOCUMENTOS,**  
**FALSEDAD DE FIRMAS Y ALTERACIONES DE LAS MISMAS,**  
**ACTIONE AGIS, NULIDAD DE LOS ACTOS ORIGEN DE LAS**  
**RECLAMACIONES POR NULIDAD DE EXISTENCIA DE LA VOLUNTAD y**  
**USO DE DOCUMENTOS FALSOS** las mismas se analizan de  
manera conjunta al hacerlas valer en un solo sentido,  
pues las sustenta en que:

Es clara la confesión de parte que hace de que  
el llenado del contrato lo hizo después de la supuesta  
compraventa justificando la nulidad absoluta del  
contrato, el acto jurídico y sus consecuencias, cuando  
el propio actor señala *"es important mencionar que  
tales medidas y colindancias fueron tomadas de la  
manifestación de predio realizado por el Sr.  
\*\*\*\*\* ante la secretaría de Finanzas, con  
fecha 18 de enero de 2017" sic.;* sin embargo, dicho  
argumento esta autoridad lo declara *improcedente,* pues  
si bien el actor en el hecho uno de su escrito de  
demanda, hace las manifestaciones que indica el  
demandado y señaladas en líneas anteriores y el contrato  
basal es de fecha veinticinco de septiembre de dos mil  
nueve y la manifestación de predio que refieren las

partes es del día dieciocho de enero de dos mil diez, sin embargo, se toma en consideración que en el contrato base de la acción de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, visible de la foja trece a dieciséis de autos, se observa que en el capítulo de *declaraciones* al identificar el lote \*\*\*\*\*, solamente se dice que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, rodeado por las calle: al norte \*\*\*\*\*, al sur \*\*\*\*\*, al Poniente \*\*\*\*\* y al oriente \*\*\*\*\*, es decir, se hizo una descripción general del inmueble, siendo que en el capítulo de prestaciones se establecen ya las medidas y colindancias completas de dicho inmueble al indicarse que el lote \*\*\*\*\*, tiene una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros hace ligero quiebre al norte en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* (rodea dicha manzana la calle \*\*\*\*\*); AL SUR, en \*\*\*\*\* metros, con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con la calle \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* (rodea dicha manzana la Calle \*\*\*\*\*), tal inmueble se encuentra dentro de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*\*, del Libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\*, del Municipio de Jesús María, Aguascalientes y/o dentro de la escritura registrada bajo el número \*\*\*\*\*, del Libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\*, del Municipio de Jesús Marías Aguascalientes, por ende, se concluye que las medidas y colindancias que fueron tomadas de la manifestación de predio referido, son aquellas que se describen en el

escrito de demanda y no así en el contrato basal, pues hay que analizar el contexto de la demanda, donde primero se hace mención al contrato de compraventa de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, luego hace la identificación del predio, para concluir que las medidas y colindancias que mencionó fueron tomadas de la manifestación de predio realizada por \*\*\*\*\* ante la Secretaría de Finanzas, Dirección General de Catastro bajo el folio \*\*\*\*\*, por ende, de esas manifestaciones no se puede desprender que el llenado del contrato del veinticinco de septiembre de dos mil nueve, haya sido elaborado o llenado previo al escrito de demanda y es que lo manifestado por el actor en tal sentido no incluye confesión alguna de la falsedad de tal contrato.-

Por lo que toca a las manifestaciones que hace el demandado de que su contaría había salido recientemente de la Universidad y no tenía capacidad económica para erogar la suma de DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS que se dice pagó por los dos predios, tales argumentos esta autoridad también los declara *improcedentes* en razón de que con las pruebas que fueron aportadas a la causa, no quedó demostrada la mala situación económica del actor que se sostiene tenía, para que éste no estuviera en la posibilidad económica de adquirir los inmuebles, ya que la única prueba aportada para tal efecto fue la TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a la cual no se le concedió valor probatorio alguno por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración,

los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

En cuanto al argumento de que las firmas atribuidas al demandado \*\*\*\*\* vistas en los dos contratos de compraventa que se presentaron como base de la acción de fechas trece de septiembre de dos mil diez y veinticinco de septiembre de dos mil nueve, así como de los recibos de fechas trece de septiembre de dos mil diez y once de marzo de dos mil once, resultan ser falsas al no pertenecer al puño y letra de \*\*\*\*\* , tales argumentos resultan *improcedentes* atendiendo a que la prueba idónea para demostrar la falsedad que sostiene, es la prueba pericial, de acuerdo al siguiente criterio de jurisprudencia: **"FIRMA, PARA DETERMINAR SU AUTENTICIDAD SE REQUIERE PRUEBA PERICIAL GRAFOSCÓPICA.** Para determinar en un procedimiento judicial si la firma impugnada de falsa es o no original de una persona (autógrafa), no basta la simple comparación con otra atribuida a la misma mano que realice el juzgador, sino que es necesario llevar a cabo la verificación de su falsedad o autenticidad mediante prueba pericial grafoscópica que se aporte al sumario, ya que aunque la diferencia en la forma pudiera resaltarse con una mera observación superficial, mediante la prueba señalada se puede determinar si fue estampada por la persona a quien se considera autora, o bien, por otra distinta." *Tesis:*

**III.2o.C. J/17, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 186011, Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XVI, Septiembre de 2002, Pág. 1269, Jurisprudencia (Común),** siendo que al haber sido aportada y desahogada la pericial en comento, la misma no resultó favorable al demandado dado que al peritaje emitido por el perito nombrado por este último, no se le concedió

valor probatorio alguno, otorgándose valor únicamente a los dictámenes emitidos por el perito de la parte contraria y tercero en discordia nombrado por esta autoridad, por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, los cuales fueron coincidentes en concluir que sí pertenecen al puño y letra de \*\*\*\*\* , las firmas que obran en los dos contratos basales de fechas trece de septiembre de dos mil diez y veinticinco de septiembre de dos mil nueve, así como de los recibos de fechas trece de septiembre de dos mil diez y once de marzo de dos mil once, consecuentemente, no quedó probada la falsedad que afirma en relación a los contratos basales y recibos antes indicados, todo lo cual hace improcedentes las excepciones en comento.-

Asimismo, de su escrito de contestación de demanda se desprende que opone excepciones en el sentido de que el lote número \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados es de su propiedad y no del actor y que éste ya había promovido un juicio de garantías donde se declaró el sobreseimiento al no haber justificado legitimación alguna para reclamar los supuestos actos desposesorios; excepción que también se declara **improcedente**, atendiendo a que como se dijo al analizar la acción reivindicatoria que en reconvención ejercitó \*\*\*\*\* , se estableció que la resolución dictada en segunda instancia en fecha treinta de enero de dos mil catorce, es insuficiente para justificar

plenamente ser propietario del inmueble consistente en el lote número \*\*\*\*\*, con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, por las razones y fundamentos que se dieron al momento del análisis de dicha acción, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. Por otra parte, la declaración de sobreseimiento que hace la autoridad federal de amparo no constituye cosa juzgada para el asunto que nos ocupa en virtud de que el sobreseimiento de referencia, fue decretado al no haberse acreditado el interés legítimo de \*\*\*\*\*, sin embargo, la figura del sobreseimiento es una resolución judicial por la cual se declara que existe un obstáculo jurídico o de hecho que impide la decisión sobre el fondo de la controversia (Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, 1994, página 2937) y lo que puso obstáculo jurídico para entrar al fondo de la controversia que fue puesta a su consideración, fue precisamente el presupuesto de no haber acreditado tener interés legítimo de requerido por la norma para promover el juicio de amparo, por lo cual no se resolvió la constitucionalidad o inconstitucionalidad del acto reclamado, en virtud a ello, el sobreseimiento referido no constituye cosa juzgada, todo lo cual hace improcedente la excepción en comento.-

En cambio, ha lugar a determinar que la parte actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción pues demostró de manera fehaciente: **A).**- Que las partes de este juicio celebraron contratos de compraventas, el actor \*\*\*\*\* en su carácter

de comprador y \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, en las fechas y respecto a los inmuebles que a continuación se mencionan:

El **veinticinco de septiembre de dos mil nueve**, respecto al **lote \*\*\*\*\***, con una **superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros hace ligero quiebre al norte en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* (rodea dicha manzana la calle \*\*\*\*\*); AL SUR, en \*\*\*\*\* metros, con la Calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con la calle \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* (rodea dicha manzana la Calle \*\*\*\*\*), tal inmueble se encuentra dentro de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*\*, del Libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\*, del Municipio de Jesús María, Aguascalientes y/o dentro de la escritura registrada bajo el número \*\*\*\*\*, del Libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\*, del Municipio de Jesús Marías Aguascalientes.

El día **trece de septiembre de dos mil diez**, respecto al **lote \*\*\*\*\***, con una **superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\* (rodea dicha manzana la calle \*\*\*\*\*); AL SUR, en \*\*\*\*\* metros, con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con la Calle \*\*\*\*\*; y, AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con lote \*\*\*\*\*, tal inmueble se encuentra dentro de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*\*, del

Libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\*, del Municipio de Jesús María Aguascalientes.-

Fijándose como precio de la primer compraventa la cantidad de CIENTO DIEZ MIL PESOS y por cuanto a la segunda compraventa la cantidad de CIENTO VEINTE MIL PESOS; por tanto, al cumplirse con lo anterior se perfeccionaron los contratos de compraventa al quedar acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado, pues al transferirse la propiedad y establecerse el precio, existe compraventa y es perfecta y obligatoria para las partes, dado que se precisó el objeto de la misma y su precio, según lo que establece el artículo 2120 del Código señalado; por otra parte, al ser inmuebles los objeto de las compraventas, deben otorgarse en escritura pública, según lo que establece el artículo 2188 del citado ordenamiento legal; **B).**- Asimismo, se demuestra que el importe de las compraventas, el comprador las liquidó, del primer contrato al momento de la celebración de dicho contrato; y por cuanto a la segunda compraventa, se fijó el precio de CIENTO VEINTE MIL PESOS, la que de igual forma fue debidamente liquidada según se desprende de los recibos de fechas trece de septiembre de dos mil diez y once de marzo de dos mil once, toda vez que al momento de la firma del segundo contrato se liquidó la cantidad de cien mil pesos y de la cantidad de veinte mil pesos, no se estableció fecha para su pago, por lo que a la fecha en que se realizó (once de marzo de dos mil once) no se encontraba en mora el comprador al no haberse demostrado que antes de ello fuera requerido de pago y además dicho

pagó se recibió como liquidación del terreno número de lote \*\*\*\*\*; y, **C).**- Que el demandado no ha otorgado en escritura pública los contratos de compraventa referidos en el inciso anterior, respecto de los inmuebles materia de este juicio.-

En consecuencia de lo expuesto y atendiendo a lo que establece el artículo 1716 del Código sustantivo de la materia, dado que se ha acreditado de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar los contratos indicados en el inciso A) del apartado anterior, **se condena a \*\*\*\*\* a cumplir con los contratos de compraventa base de la acción y para lo cual deberá otorgar en escritura pública dichos contratos en relación a los inmuebles reclamados en este juicio y que han sido descritos en párrafos anteriores,** lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria *para lo cual las partes deberán entregar todos los documentos que sean requeridos y necesarios para la tramitación de las escrituras correspondiente,* con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgado lo hará en su rebeldía de acuerdo a lo que establece la fracción III del artículo 416 del Código Procesal Civil vigente de la entidad, sin que se haga condena por dicho concepto contra \*\*\*\*\* , pues el mismo no tuvo intervención en los contratos de compraventa basales y se le llamó como litisconsorte para que fuera oído y vencido en juicio y pudiera pararle perjuicio en su contra la sentencia dictada, al considerarse que pudiera

verse afectado con la misma, y en cuanto a su petición de que dicho otorgamiento de escritura se haga sin anotaciones o inscripciones de gravamen alguno, no puede determinarlo esta autoridad en razón de que no queda acreditado si dichos inmuebles cuentan con alguna inscripción o gravamen ni su naturaleza, para poder establecer que los mismos deban desaparecer.-

Se condena al demandado \*\*\*\*\* , al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor del actor, de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigentes de la entidad, al señalar el precepto legal indicado en primer término que los gastos judiciales serán a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación y esto es aplicable al demandado, quien estaba obligado a otorgar en escritura pública los contratos basales, por otra parte, el precepto que se señala en segundo orden establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, siendo que el demandado resulta perdedor y de ahí el que se le condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia, sin que se haga condena por dicho concepto contra \*\*\*\*\* , pues el mismo no tuvo intervención en los contratos de compraventa basales y se le llamó como litisconsorte para que fuera oído y vencido en juicio y pudiera pararle perjuicio en su contra la sentencia dictada, al considerarse que pudiera verse afectado con la misma, por ende no incumplió con

los contratos para exigirle gastos y costas según lo exige el artículo 1989 del Código Civil, el cual establece que el pago de los gastos judiciales será a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación, por tanto, no se actualiza tal supuesto en lo que respecta a \*\*\*\*\*.-

Asimismo, **una vez que quede firme esta resolución, remítanse copias certificadas de la presente al Director del Instituto Catastral en el Estado,** en observancia a lo dispuesto por el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone como obligación de la autoridad judicial el darle aviso de las resoluciones que causen ejecutoria y en las que se traslade o adquiriera el dominio de un bien inmueble.-

Por último, toda vez que de los hechos en que ambas partes fundaron sus acciones y excepciones, pudiera constituirse algún delito, en consecuencia, con fundamento en el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado **se da vista al Agente del Ministerio Público adscrito a Juzgados Civiles** para que se imponga del contenido del presente juicio y de resultar necesario realice las diligencias conducentes.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 353, 369, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para

condonar y decidir de la presente causa.-

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía en que se promovieron las acciones ejercitadas.-

**TERCERO.-** En relación a las acciones que en RECONVENCIÓN ejercitó \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* las mismas resultan improcedentes y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones.-

**CUARTO.** Se determina que existe falta de legitimación activa en \*\*\*\*\* para demandar en reconvención la reivindicación del lote \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y la nulidad del contrato de compraventa de fecha trece de septiembre de dos mil diez, en relación al citado inmueble.-

**QUINTO.-** En cuanto a la acción ejercitada en reconvención relativa con el lote número \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, se declaran improcedentes las acciones de nulidad y reivindicatoria ejercitada por \*\*\*\*\* , en relación al inmueble antes indicado

**SEXTO.-** En consecuencia de lo anterior, se absuelve al demandado \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las prestaciones que fueron reclamadas en el escrito de reconvención.-

**SÉPTIMO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que en las acciones promovidas de nulidad y reivindicación ejercitadas, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria.-

**OCTAVO.-** En lo que toca a la acción de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA (PRO-FORMA) que ejercitó

\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, la misma resulta procedente y el  
demandado \*\*\*\*\* no acreditó sus excepciones  
y el demandado \*\*\*\*\*, no dio contestación a  
la demanda interpuesta en su contra.-

**NOVENO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a  
otorgar en escritura pública los contratos de  
compraventa base de la acción en relación a los  
inmuebles reclamados en este juicio y que han sido  
descritos en esta resolución, lo que deberá hacer dentro  
de un término de cinco días contados a partir del  
requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia  
cause ejecutoria, para lo cual las partes deberán  
entregar todos los documentos que sean requeridos y  
necesarios para la tramitación de las escrituras  
correspondiente, con apercibimiento que de no hacerlo  
dentro del término indicado, este juzgado lo hará en su  
rebeldía de acuerdo a lo que establece la fracción III  
del artículo 416 del Código Procesal Civil vigente de la  
entidad, sin que se haga condena por dicho concepto  
contra \*\*\*\*\*, por las razones y fundamentos  
que se dieron en el último considerando de esta  
resolución.-

**DÉCIMO.-** En cuanto a su petición de que dicho  
otorgamiento se haga sin anotaciones o inscripciones de  
gravamen alguno, no puede determinarlo esta autoridad en  
razón de que no queda acreditado si dichos inmuebles  
cuentan con alguna inscripción o gravamen ni su  
naturaleza, para poder establecer que los mismos deban  
desaparecer.-



deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**DÉCIMO QUINTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

A S I, en definitiva lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, 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 nueve de julio de dos mil dieciocho.  
Conste.-

**L´ ECGH/dspa\***