

Aguascalientes, Aguascalientes, a tres de abril de dos mil dieciocho.-

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

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

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

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracciones III y IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la primer fracción citada señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y la segunda fracción mencionada, indica que es juez competente el domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones

personales, hipótesis normativas que se dan en el caso a estudio al ejercitarse en el principal la acción de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y los demandados tienen su domicilio en esta Ciudad capital y en la reconvención, la acción real reivindicatoria de inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de esta autoridad; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio Único Civil elegida por las partes, para el ejercicio de la acción que han hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, en el juicio principal se ejercita la acción personal de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y en la reconvención la acción real reivindicatoria, respecto a las cuales el Código Adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único, a ***** y ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: “A).- Para que por sentencia definitiva que se dicte por esta Autoridad Jurisdiccional, se eleve a escritura pública el contrato privado de compraventa que más adelante se señala, ya que en fecha 30 de octubre del año de 2009, entre el suscrito *****, y el señor *****, en su carácter de vendedor, respecto a la CASA HABITACIÓN CONSTRUIDA SOBRE

EL LOTE NUMERO **** DE LA MANZANA ****, MISMA QUE SE UBICA SOBRE LA CALLE ***** CORRESPONDIENTE EL NUMERO OFICIAL **** DEL FRACCIONAMIENTO ***** DE ESTA CIUDAD; B).- Como consecuencia de la prestación que antecede, mediante la sentencia definitiva que se dicte en su momento, se me declare por esta Autoridad como legítimo propietario del inmueble materia del presente juicio; C).- Para que por sentencia definitiva que se dicte por esta Autoridad, se condene de forma directa ya sea al ***** o en su caso al ***** a otorgar ante fedatario público y a favor del suscrito ***** la escritura de propiedad respecto del inmueble materia del presente juicio el cual ya fue descrito anteriormente, ya que si bien es cierto, que el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por el señor ***** en fecha 14 de febrero del año de 1996, con la última de las dependencias antes señaladas, se encuentra totalmente liquidado y no se le adeuda cantidad alguna, sin embargo a esta fecha no se logro tirar a su favor la escritura de propiedad correspondiente, tomando en consideración que ya fallecieron tanto esta persona como su señora esposa ***** , aunado a ello que tampoco se logro obtener a mi favor la escritura de propiedad del inmueble materia del presente juicio, a pesar de que en tiempo y forma se cubrió por mi parte el precio pagado por la venta, por lo que ante ello es procedente lo reclamado en esta acción, apereciéndoles a dichas dependencias que en caso de no proceder a la firma de las escrituras correspondientes, esta Autoridad lo hará en su rebeldía; D) Para que por sentencia definitiva que se dicte por esta Autoridad Judicial y en términos de lo dispuesto por el numeral 2876 del Código Civil para el Estado, se ordene en su momento la inscripción del inmueble materia del presente juicio, ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, como de mi propiedad; E).- Para que por sentencia firme que se dicte por parte de esta Autoridad, se le condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas derivados de la tramitación del presente juicio.”.- **Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil del Estado y**

25 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, ambos vigentes del Estado.-

Da contestación a la demanda ***** , con el carácter de albacea de la demandada ***** Y ***** , lo que justificó plenamente con la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en copia certificada del expediente ***** del índice del Juzgado ***** del Estado, visibles de la foja ciento treinta y ocho a doscientos diecinueve de auto, la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende la designación, aceptación y protesta que del cargo de albacea hace ***** , que por tanto, el mismo está facultado para dar contestación a la demanda según lo previsto por el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado, al disponer que es obligación del albacea el de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o en su contra.-

Con el carácter que se ha indicado, ***** da contestación a la demanda instaurada en contra de la sucesión que representa y opone controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las que se desprendan de los hechos dados a la contestación a la demanda.

La C. ***** , comparece al juicio dando contestación al llamado a juicio que se hace al ***** , con el carácter de Apoderada especial

judicial para pleitos y cobranzas de dicho instituto, lo que justificó plenamente con la copia certificada del periódico oficial del Estado de Aguascalientes de fecha veintiocho de febrero de dos mil once, en el que mediante decreto número ***** se expidió la Ley del Instituto referido y además con copia certificada de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha treinta de noviembre de dos mil quince en donde el Director General del Instituto en comento, *****, otorga poder especial para pleitos y cobranzas a favor de la Licenciada *****, documentos que son visibles de la foja treinta a cuarenta y cinco de autos, las cuales tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende que la profesionista último mencionada puede representar al Instituto llamado a juicio de acuerdo a lo previsto por el artículo 41 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Con el carácter antes indicado la Licenciada ***** comparece al juicio atendiendo al llamado que se le hizo al Instituto que representa, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcial de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.

El C. *** , comparece dando contestación al llamado a juicio que se hace al ***** , con el carácter de Representante Legal del mismo, lo que justificó plenamente con la copia certificada de su**

nombramiento como Subsecretario de Gobierno que hace en su favor el gobernador constitucional del Estado, ***** en fecha cuatro de marzo de *****, documento que es visible de la foja setenta y cinco a setenta y ocho de autos, la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de la que se desprende que el Licenciado ***** puede representar a Gobierno del Estado de Aguascalientes de acuerdo a lo previsto por el artículo 41 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Con el carácter antes indicado el Licenciado ***** comparece a dar contestación al llamado a juicio que se le hizo a la entidad que representa, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN PROCESAL PASIVA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. 2.- FALTA DE LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA EN LA PARTE ACTORA.- 3.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO. 4.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO. 5.- SINE ACTIONE AGIS.

Por otra parte, la ***** Y *****, por conducto de su albacea ***** (carácter que ha quedado acreditado como se señaló en párrafos anteriores), **RECONVIENE** ejercitando la acción **REIVINDICATORIA** en contra de *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A) Para que por sentencia se declare que la ***** Y ***** **ES LA**

LEGÍTIMA PROPIETARIA Y TIENE PLENO DOMINIO sobre el inmueble ubicado en la calle ***** **NÚMERO **** DEL FRACCIONAMIENTO ***** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES** construida sobre el **LOTE ****, MANZANA ******, con las siguientes medidas y colindancias: al **NORTE** en **** metros colinda con el lote número ****; al **SUR** en **** metros colinda calle de su ubicación ****; al **ESTE** mide **** metros y colinda con el lote número ****; Al **OSTE** mide **** metros y colinda con el lote número ****. Con una **superficie de **** metros cuadrados**. B) Para que mediante sentencia firme, como consecuencia directa e inmediata de la prestación que antecede se condene al demandado a restituir la posesión del inmueble descrito en el inciso que antecede a la ***** y ***** desde luego con todas sus accesiones, frutos naturales y civiles. C) Por el pago de daños y perjuicios ocasionados con motivo de la desposesión del inmueble ubicado en ***** **NÚMERO **** DEL FRACCIONAMIENTO ***** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES** por una renta no menos a los TRES MIL PESOS MENSUALES desde el momento en que sin consentimiento alguno tomo posesión, prestación que será cuantificada en ejecución de sentencia. D) Para que mediante sentencia firme se condene al demandado a cubrir los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.” **Acción que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles 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, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA QUE EN VÍA DE LA RECONVENCIÓN HACE VALER LA PARTE ACTORA.

V.- Toda vez que de las excepciones planteada por EL ***** la de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA**

resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma, lo que se hace 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 y en el presente caso dicha excepción se hace consistir en que la parte actora no especificó en su escrito de demanda qué prestación reclama a la parte que representa, por lo que la deja en estado de indefensión, excepción que esta autoridad declara **improcedente**, pues contrario a como lo manifiesta, la parte actora es clara al señalar en su escrito inicial de demanda que reclama el que se condene de forma directa ya sea a ***** o en su caso al ***** a otorgar ante fedatario público y a favor de ***** la escritura de propiedad respecto del inmueble materia de este juicio, por lo tanto sí se menciona la prestación que se le reclama a su parte, sin que se considere que se le dejó en estado de indefensión, toda vez que dicho instituto da contestación al llamado que se le hace e incluso opone las excepciones que se desprenden de su escrito de contestación al llamado a juicio, de lo cual resulta improcedente la excepción que opone.

VI.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad 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 de demanda una serie de hechos como fundatorios de las acciones planteadas y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en el principal y demandada en la reconvención en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de compra-venta que aparece celebrado entre las partes el treinta de octubre del dos mil nueve, el cual es visible en las fojas seis y siete de los autos y respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada *********, a quien en audiencia de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, se le tuvo por reconociendo el contenido del citado documento, por lo anterior y si bien es cierto en la citada audiencia el ratificante por conducto de su albacea manifestó que la firma que obra en dicho documento no la ratifica al no provenir de la persona de quien es albacea, sin embargo dicho documento no fue objetado, además de que como se verá más adelante, no quedó demostrado que la firma que obra en dicho documento no pertenezca al autor de la sucesión, razón por la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que en fecha treinta de octubre de dos mil nueve, las partes de

este juicio celebraron contrato de compra-venta respecto del bien inmueble identificado como lote número ****, de la manzana número ****, del Fraccionamiento de interés social denominado *****, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que de dicho documento se desprenden, además, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo.-

DOCUMENTALES PRIVADAS, consistentes en los recibos de pago de fechas treinta de octubre y veintiuno de noviembre de dos mil nueve agregados a fojas once y doce de los autos, y en siete recibos de pago que aparecen suscritos por *****, en diversas fechas y cantidades, que constan de la foja trece a diecinueve de los autos, y respecto a las cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la ***** por conducto de su albacea *****, a quien en audiencia de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, se le tuvo por reconociendo el contenido de los mismos, y si bien en relación a la firma de tales documentos refirió no reconocerlas sosteniendo que no pertenecen a su padre, sin embargo, tal hecho no fue demostrado dentro de autos, por lo anterior, además de que dichos documentos no fueron objetados, es que, a excepción del que aparece en la parte inferior de la foja dieciséis, de fecha treinta de abril de dos mil once, por TRECE MIL PESOS, al resto se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y su

contenido se encuentra robustecido con la ratificación antes mencionada, las cuales benefician parcialmente a su oferente, dado que con ellas no se prueba que se haya hecho el pago de la cantidad total de CIENTO NOVENTA MIL PESOS, pues en el recibo que es visible en la parte inferior de la foja dieciséis de autos, se encuentra puesto el texto siguiente: "RESIBÍ (sic) DEL SEÑOR ***** 13,000 MIL PESOS 30 DE ABRIL 2011", pero se advierte por parte de esta autoridad que dicho texto fue agregado en forma diversa al resto de dicho documento, toda vez que los otros dos recibos que se encuentran puestos en dicha hoja, al final de ellos aparece la firma que se atribuye a ***** , siendo que posterior al último texto manuscrito no se plasmó firma alguna que se atribuya a ***** , razón por la cual se considera que tal texto fue agregado aprovechando las demás firmas que obran en dicho documento, reiterándose que al no existir firma que avale la recepción de la cantidad de TRECE MIL PESOS el día treinta de abril de dos mil once, no se justifica el pago de ésta última cantidad, consecuentemente, con los recibos que exhibe la parte actora, únicamente justifica haber liquidado la cantidad de CIENTO SESENTA Y SIETE MIL PESOS, la cual es una cantidad menor a la pactada como precio de la compra-venta que fue por CIENTO NOVENTA MIL PESOS.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consiste en el recibo de pago número ***** expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, el cual consta en la foja nueve de los autos, la que si bien es cierto tiene pleno valor conforme a lo previsto por los artículos 281 y

341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo unico que demuestra es que en fecha veintidós de enero de dos mil dieciséis se hizo el pago de la cantidad de DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS por concepto de impuesto a la propiedad raíz apareciendo como nombre del contribuyente el de *****.

TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y *****, desahogada en audiencia de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, la que es valorada de conformidad con lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior a la misma no se le concede valor probatorio alguno en razón a lo siguiente: la testigo ***** manifiesta el haber tenido conocimiento del contrato de compra-venta que sostiene el actor, toda vez que su compadre (*****), les había vendido un terreno en la parte de atrás y después les ofreció en venta el inmueble que le vendió al señor ***** pero como ellos no pudieron compararlo, les pidió que le regresaran el que le habían comprado para a su vez poderle vender a *****, además de que el mismo día de la venta, como ***** es panadero empezó a meter harina, azúcar, lo que tiene en la panadería, empezaron a platicar y por eso se dieron cuenta de lo que estaba pasando; asimismo refiere saber que se pagó el total del precio pactado por la compra venta dado que como su esposo hace anuncios, el día veinte de abril de dos mil doce, su esposo le estaba haciendo una lona a ***** para la panadería, llegó ***** y ***** le dio TREINTA Y NUEVE MIL PESOS y su

esposo le dijo a ***** que si no le iba a pagar lo que le debía, agregando que sostiene que sí se pagó porque ese día dijo ***** que ya le había liquidado a *****; asimismo al contestar la octava pregunta hecha por la parte contraria la testigo indicó que no estuvo presente al momento en que acordaron la forma de pago del inmueble, que eso se lo platicaron, y al contestar la novena pregunta formulada en el sentido que de que en cuántos pagos estuvo presente de aquellos que refiere realizó el actor al demandado contestó que nada más el veintiuno de noviembre de dos mil nueve que le dio CINCO MIL PESOS, porque fue ese día cuando le dio a ellos VEINTE MIL PESOS que les debía, respuesta que es contraria a lo que contestó a la pregunta sexta, dado que la testigo indicó que el día veinte de abril de dos mil doce estuvo presente cuando su esposo le hacía una lona a ***** , que fue en el momento en el que refiere que llegó ***** y que ***** le dio TREINTA Y NUEVE MIL PESOS y que le preguntó a ***** si le iba a dar lo que le salía debiendo que eran ONCE MIL PESOS; de lo cual esta autoridad advierte que tuvo conocimiento de los hechos que narra por pláticas de otras personas y además que la propia testigo se contradice en sus respuestas.

Por su parte el testigo *****, al momento de cuestionarlo por sus generales, indicó que el beneficio que obtendría al declarar es que el señor ***** le quedó a deber dinero y podría cobrarlo, además aún cuando refiera la existencia del contrato de compraventa, que sostiene el actor y que el precio pactado por la compraventa fue de CIENTO NOVENTA MIL PESOS, como

razón de su dicho dio el que el señor ***** le vendía a él el inmueble materia de este juicio pero como el testigo no tenía dinero se lo ofreció al señor *****, que mes con mes se pagarían TRES MIL PESOS y que lo sabe porque andaba al pendiente de que se le liquidara a él, que el día treinta de octubre de dos mil nueve fue cuando se entregó la posesión del inmueble y que lo sabe porque andaba ahí cuando le entregó las llave, que a ***** le estaba haciendo el testigo el trabajo de una lona y casualmente fue a ponérsela y llegó el señor ***** y le dijo que "esto es lo último que te debía de TREINTA Y NUEVE MIL PESOS" lo cual ocurrió el veinte de abril de dos mil doce, que por eso sostiene que terminó de pagar, que al momento de celebrarse la compra-venta el señor ***** entregó CINCUENTA MIL PESOS, lo que sabe porque estaba presente; que se imagina que la compra-venta quedó documentada pues ***** le firmó algo a *****, que estaban firmando en una libreta pero no sabe lo que era; de lo antes señalado esta autoridad advierte que lo manifestado por el testigo lo sabe por pláticas de otras personas, que no da la razón por la cual, a su dicho, estuvo presente al momento de la celebración del contrato y además que la firma en una libreta son hechos que no fueron manifestados por el actor, por lo tanto no robustece lo manifestado por éste último en su escrito inicial de demanda, aunado a que el propio testigo refiere tener el beneficio de que pudiera cobrar a ***** el dinero que le quedó a deber, por lo tanto se observa que su dicho es parcial y de ahí que no robustezca lo señalado por la diversa testigo y consecuentemente no

robustece lo referido por el actor en el escrito inicial de demanda, teniendo apoyo lo antes mencionado en el siguiente criterio jurisprudencial: **“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron, aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”- *Tesis: I.d.C. J/24, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 164440, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXXI, Junio de 2010, Pág. 808, Jurisprudencia (Común).*-

Las pruebas admitidas a la demandada en el principal y actora en la reconvención ***** y ***** , se valoran de la siguiente forma:

TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y ***** , desahogada en audiencia de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, la que es valorada de acuerdo a lo señalado por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior a la misma, no se le concede valor probatorio alguno toda vez que si bien refiere que ***** y ***** eran esposos, porque ya fallecieron y que éstos eran los papás de ***** ,

que conoce el inmueble ubicado en la calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad y que el propietario de dicho inmueble son los señores ***** y la señora ***** , esto último refiere que lo sabe porque escuchaban comentarios que habían hecho la compraventa a vivienda lo que escuchó entre el dos mil seis sin recordar ni el día ni el mes, que actualmente la posesión de dicho inmueble la tiene el señor ***** y también vive una muchacha que es su nieta y que esto es en razón de que el señor ***** se metió a dicha vivienda luego de que falleció la señora ***** y el señor ***** la dejó sola, pues la testigo veía que ***** entraba e incluso lo usan como bodega que el señor ***** le ha reclamado al señor ***** la entrega de la vivienda; de lo anterior se desprende que no se le hizo pregunta alguna a la testigo en el sentido de que si ese domicilio fue ocupado por el señor **** de manera arbitraria o bien existió algún contrato de por medio, ello aún cuando mencione que "el señor ***** se metió", dado que no sostiene que haya sido sin derecho alguno.

Por su parte la testigo ***** refirió que conoce a ***** y ***** porque eran esposos y siempre vivieron juntos, ya fallecieron, que éstos últimos eran padres de ***** , que conoce el inmueble ubicado en la calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad y sabe que el propietario del inmueble anterior es el señor ***** , porque una vez le comentaron si conocía algún gestor para hacer un arreglo de vivienda, lo que le comentó la

señora ***** y nada más estaba platicando con ella y que por eso sostiene que ***** es el propietario, que la posesión actual del inmueble referido la tiene el señor ***** y también ha visto a una muchacha que es su nieta, sin saber su nombre y al preguntarle la razón por la cual el señor ***** ostenta la posesión el inmueble contestó que no, nada más lo empezó a habitar desde aproximadamente finales de dos mil nueve, de lo cual esta autoridad observa que no sabe cuál fue la razón por la cual entró a poseer dicho inmueble; la testigo sigue diciendo que ***** ha reclamado al señor ***** la posesión de dicho inmueble pues en una ocasión les tocó ver que él fue a la casa ubicada en ***** , ***** , salieron, vieron a **** y **** les comentó que había ido a pedirle que recuperara la casa al señor ***** , señalando que se refiere a la testigo, su esposo y a suegra; de lo anterior también se desprende que la testigo no tuvo conocimiento directo de los hechos sobre los cuales declaró. En consecuencia, no se puede conceder valor probatorio alguno a la testimonial antes indicada.

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo del ***** , mismo que corre agregado de la foja doscientos sesenta y siete a la doscientos setenta y tres de autos, a la cual se le concede valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículo 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que ***** y ***** realizaron contrato de compraventa con reserva de dominio con ***** a través del Administrador de

la reserva territorial urbana el *****, respecto del inmueble ubicado en Lote número *****, manzana *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, contrato que fue celebrado con reserva de dominio el día catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis; que las personas que aparecen como propietarias del inmueble en cuestión en virtud de la celebración del contrato de compraventa celebrado y su correspondiente liquidación, que en virtud el fallecimiento de ambos beneficiarios, los C.C. *****, *****, ***** y *****, acreditan que fueron declarados herederos de los mismos dentro del juicio sucesorio ***** del Juzgado ***** y por ende será a quienes les será escriturado el inmueble adquirido; que dicho inmueble cuenta con estatus liquidado además de que actualmente no se ha iniciado el trámite de escrituración respectivo ante el *****, remitiendo copia certificada del contrato de compra venta que indica en dicho informe

PERICIAL EN MATERIA DE INGENIERÍA TOPOGRÁFICA,

desahogada con el solo dictamen rendido por JOSÉ DE JESÚS ORENDAY CARRILLO, Perito designado por la parte demandada, cuyo dictamen es visible de la foja doscientos ochenta y dos a la doscientos ochenta y siete de autos, misma que tiene valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, demostrándose con dicha prueba la existencia del inmueble que se menciona en el contrato de compra-venta celebrado entre ***** por conducto del entonces denominado ***** y los señores ***** y/o ***** y que es el

ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad.

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

CONFESIONAL a cargo de ***** , a quien en audiencia de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que se ha abstenido de tener relación contractual con el ***** , ahora ***** , respecto del inmueble ubicado en el lote número **** , de la manzana número **** , del Fraccionamiento ***** , de esta Ciudad de Aguascalientes; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 275 fracción I, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues aún y cuando se haya tenido por confeso al actor de las posiciones calificadas de legales y que según el artículo 339 del Código antes mencionado la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y además que de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal, la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y además que de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal, la misma admite prueba en contrario, sin embargo, dicha prueba no fue desvirtuada con algún elemento de prueba que desacredite los hechos de los que se tuvo por confeso al actor, razón por la que se le otorga pleno valor probatorio y con ello robusteciendo lo afirmado por la parte oferente.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consiste en la copia simple del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado entre el ***** a través del Administrador de la reserva territorial urbana el ***** con ***** y ***** y consta de la foja cuarenta y seis a la cincuenta de los autos; a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que el mismo se encuentra robustecido con la copia certificada que del mismo se agregó a los autos visible de la foja doscientos sesenta y nueve a doscientos setenta y tres de autos y que fuera anexado en el informe rendido por el ***** , con la cual se acredita que el día catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis, se celebró contrato de compraventa con reserva de dominio entre el Instituto de referencia como vendedor y ***** y/o ***** como compradores respecto del inmueble identificado como lote número ***** , de la manzana ***** , del Fraccionamiento de interés social denominado ***** de esta Ciudad, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden, que por lo tanto en el citado contrato no tuvo participación alguna *****.-

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

DOCUMENTAL PÚBLICA consiste en el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad, que consta a fojas ochenta y uno y

ochenta y dos de los autos, misma a la que se le concede valor probatorio pleno con fundamento en los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que si bien es cierto se acredita que ante el registro en comento se encuentra inscrito a nombre de ***** con porcentaje de propiedad del cien por ciento el lote número *****, de la manzana *****, del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, sin embargo, tal como se ha visto al valorar las pruebas anteriormente mencionadas, quedó demostrado que dicho inmueble fue vendido por dicha entidad a ***** Y/O ***** lo que hizo por conducto de su administrador de la reserva territorial urbana, el ***** que por tanto dicho inmueble dejó de ser de su propiedad aún cuando a la fecha se encuentre inscrito a favor de *****.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de compra-venta celebrado entre las partes el treinta de octubre del dos mil nueve, el cual consta en las fojas seis y siete de los autos, la que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo que establecen los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se demuestra que en el contrato antes indicado no tuvo intervención alguna el ***** pues únicamente aparece celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador.

Las pruebas que fueron admitidas en común a ambas partes se valoran de la siguiente forma:

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 a los actores, 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; asimismo del escrito de comparecencia del llamado a juicio que se le hizo al *****, se observa que entre este último y el señor ***** se celebró contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en el lote *****, de la manzana *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, del cual ha sido liquidado su precio desde el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho. Asimismo la sucesión demandada anexó atestados del registro civil relativas al matrimonio celebrado entre ***** con ***** el día diez de abril de mil novecientos noventa bajo el régimen de sociedad legal, así como las actas de defunción de los antes invocados, mismas que tienen pleno valor conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las que se acredita el matrimonio de los antes indicados, que ***** falleció el día catorce de septiembre de dos mil catorce y ***** falleció el tres de octubre de dos mil ocho; de igual forma agregó copia al carbón del contrato de compraventa número 5315 de fecha catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis celebrado entre ***** a través del administrador de la reserva territorial urbana,

*****, como parte vendedora con ***** y/o
 *****, el que se robustece con la copia certificada
 exhibida por el Instituto llamado a juicio y que por
 tanto su contenido se ve robustecido y tiene pleno valor
 probatorio conforme al artículo 346 del Código de
 Procedimientos Civiles vigente del Estado.

PRESUNCIONAL la cual únicamente le beneficia a
 la parte actor en el principal, para el efecto de
 acreditar la voluntad de la sucesión demandada de
 transferir la propiedad al actor del inmueble materia de
 este juicio, pues además de haberse exhibido el contrato
 de compraventa basal, este no fue objetado y aún cuando
 la sucesión a bienes demandada refirió que no se celebró
 el citado contrato, no aportó prueba alguna para
 demostrar tal circunstancia, más aún que en la
 confesional a su cargo es cuando manifiesta que la firma
 del contrato y de los recibos exhibidos por el actor no
 le pertenecen, teniendo la carga de la prueba la
 sucesión en comento para demostrar su afirmación
 conforme a lo previsto por el artículo 235 del Código de
 Procedimientos Civiles vigente del Estado; tampoco
 beneficia al actor en el principal, la presunción legal
 que se comprende en el artículo último citado para
 demostrar que haya terminado de pagar el precio
 convenido toda vez que en los recibos exhibidos por el
 actor para probar el pago, en cada uno se plasma la
 firma que se atribuye a *****, a excepción de aquel
 que aparece en la parte final de la foja dieciséis y que
 se indica con fecha del treinta de abril de dos mil
 once, pues posterior a dicho texto manuscrito no aparece

firma alguna que se pueda atribuir a ***** y que por tanto no se encuentra plasmada la voluntad de este último de recibir la cantidad de TRECE MIL PESOS que se especifica en dicho documento, de donde surge presunción grave en contra del actor de que se debe a la circunstancia de no haberse cubierto la totalidad del precio. Perjudica a ***** la presunción que se deriva del propio contrato exhibido por el entonces *****, en donde se asienta que el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado con ***** Y/O ***** se hizo con ***** por conducto del administrador de la reserva territorial urbana, siendo el Instituto referido en líneas anteriores, que por esa razón se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado a favor de Gobierno del Estado el inmueble materia de este juicio pero que fue vendido por el organismo descentralizado de la administración pública estatal (*****), quien es el administrador de la reserva territorial urbana y por tanto facultada para ello.

Asimismo resulta desfavorable al actor en la reconvención, esencialmente la legal que se desprende del artículo 4° 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, y como se ha dicho anteriormente, quedó demostrado que el inmueble materia de este juicio fue vendido por el autor de la sucesión actora a favor de RAMÓN LUÉVANO ZUÑIGA, que por tanto la sucesión en

comento ya no es propietaria del inmueble que pretende se le reivindicue; 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 mencionar que a ***** y a la sucesión demandada les fue admitida la prueba confesional a cargo de ***** , las cuales no fueron desahogadas por causas imputables a los oferentes y declararse desiertas según se desprende de lo actuado en audiencia del día siete de septiembre de dos mil diecisiete.

VII.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la parte actora, en relación a la acción de **ORGANISMO DE ESCRITURA** que ejercita ***** en contra de la ***** Y ***** , ha lugar a determinar que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar acción reclamando se eleve a escritura pública el contrato basal y la SUCESIÓN demandada justificó parcialmente sus excepciones en razón a los razonamientos lógico jurídicos que a continuación se exponen:

El tercero llamado a juicio ***** , opone la excepción de SINE ACTIONE AGIS, sustentada en que el actor carece de acción y derecho para demandarlo en los términos que lo hace, negando las acciones y derechos ejercitados por la actora, lo cual obliga a ésta a probar los hechos constitutivos de su acción, la cual resulta inatendible pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruir esta y en el caso, sus

argumentos que no constituyen una excepción que tienda a destruir la acción, sino solo comprende el arrojar la carga de la prueba a la parte actora, siendo aplicable la siguiente jurisprudencia: *“SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.”* Octava Época, No. Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 54, Junio de 1992, Materia(s): Civil, Tesis: VI. 2o. J/203, Página: 62, por tanto no hay necesidad de hacer especial pronunciamiento de la misma.

El tercero llamado a juicio ***** así como el tercero *****, oponen las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, FALTA DE LEGITIMACIÓN PROCESAL PASIVA Y ACTIVA, FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, oponen excepciones que se analizan de manera conjunta, al hacerlas valer en un solo sentido, pues sostienen que del contrato de compraventa que exhibe la parte actora como base de su acción, no se desprende que los mismos hayan tenido participación en dicho contrato y que por ende el actor no les puede exigir a ellos la escrituración del inmueble como lo pretende; excepciones que esta autoridad declara procedentes, pues tal como lo refieren los terceros en comento, en el contrato base de la acción del que se pretende sea elevado a escritura

pública, se advierte que los mismos no tuvieron participación en su celebración y que por tanto no se les puede exigir a ellos que estos otorguen en escritura pública el contrato basal, dado que como ha quedado probado dentro del juicio con las pruebas que fueron aportadas, el ***** a través del administrador de la reserva territorial urbana, el entonces ***** fueron quienes vendieron dicho inmueble a ***** y/o ***** , no así de manera directa a ***** , por lo tanto no se puede exigir de tales entidades la escrituración reclamada, teniendo apoyo lo anterior en la siguiente tesis jurisprudencial: **“ACCIÓN PRO FORMA DERIVADA DE LA SEGUNDA COMPRAVENTA PRIVADA DE UN INMUEBLE. DEBE EJERCITARSE CONTRA EL VENDEDOR QUE TRANSMITIÓ LA PROPIEDAD AL ACTOR, Y NO CONTRA EL PRIMER ENAJENANTE DE AQUEL QUE APARECE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO.** De acuerdo con el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. Por otra parte, el artículo 2249 del citado código establece que por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se conviene sobre la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho, y por último el artículo 1833 del mismo ordenamiento preceptúa que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellos puede exigir que se dé al contrato la forma legal; de ahí que tal derecho u obligación de obtener y dar la forma al contrato sólo surge entre los contratantes, quienes realizaron tal operación. De ahí que el otorgamiento y firma de escritura de

En un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, procederá contra el vendedor de la cosa, quien en tal caso es el obligado a dar la forma que la ley exige, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón de que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, ha de enderezarse contra el vendedor, pues en tal sentido si un contrato de compraventa de inmueble, contenido en documento privado, no se ha elevado a escritura pública, cualquiera de los contratantes tiene derecho a exigir judicialmente el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente. Sin que exista causahabencia entre el último comprador y el primer vendedor que a su vez vendió al enajenante del actor aunque aparezca inscrito en el Registro Público como propietario, ya que tratándose de actos traslativos de dominio fundamentalmente la compraventa, cuando el vendedor ya ha transmitido la propiedad a otro, para este último no subsiste la obligación de aquél de dar forma al contrato, sino que esta obligación nace para el nuevo vendedor respecto de la nueva venta que en su caso llegue a efectuarse, pues no debe perderse de vista que se trata de una obligación personal que surge para el vendedor en el momento que transmite y a su vez si el comprador decide vender, entonces para este último surge tal obligación personal distinta al anterior, pues el cambio de propietario no produce una causahabencia entre el anterior propietario, sino sólo respecto del comprador quien se subroga en los derechos del propietario que hubiera dado posesión derivada del bien.” *Época: Novena Época, Registro: 17/090, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Julio de 2005, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C.125 C, Página: 1359*

No pasa desapercibido para esta autoridad que ***** sostiene que el mismo debió ser llamado a juicio no solo como tercero sino como litisconsorte toda vez que se le exigen prestaciones y que para poder ser

condenado necesariamente se le debió llamar como litisconsorte, sin embargo, aún cuando es cierto que las figuras de litisconsorte y tercero llamado a juicio tienen naturaleza distinta, sin embargo, se considera que no se actualiza el litisconsorcio que sostiene el ***** , pues tal como lo refiere al comparecer a esta autoridad, el mismo no tuvo participación en el contrato base de la acción y del que se reclama sea elevado a escritura pública y aún cuando se encuentre inscrito a su favor dicho inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, ello se justifica pues como se asentó en el contrato de compraventa de fecha catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis, ***** vendió por conducto del administrador de la reserva territorial urbana, el ***** , por lo tanto al no haber intervenido en el contrato fundatorio, es que únicamente se le mandó llamar como tercero, teniendo apoyo lo anterior en la siguiente jurisprudencia: **“LITISCONSORTE PASIVO Y TERCERO LLAMADO A JUICIO. SON FIGURAS JURÍDICAS DISTINTAS.** En el litisconsorcio pasivo necesario al litisconsorte se le otorga la misma calidad que al demandado, de manera que en juicio el litisconsorte y el demandado adquieren los mismos derechos y obligaciones, lo que no ocurre con el tercero llamado a juicio, ya que el tercero no puede decirse litisconsorte con la sola comparecencia a juicio, sino que sería necesario que fuera emplazado con el carácter de litisconsorte, pero en realidad lo que ocurre con el tercero es un llamado al procedimiento para que le pare perjuicio el fallo, a diferencia del litisconsorte pasivo quien sí es emplazado como si fuese demandado. En efecto, el litisconsorcio pasivo necesario existe cuando las cuestiones que se ventilan en juicio afectan a más de dos personas, de manera que no es posible emitir una sentencia sin antes oír las a todas ellas con el carácter de

litisconsortes, requiriéndose, además, que los demandados se encuentren en comunicad jurídica respecto al bien litigioso, y tengan un mismo derecho o se encuentren obligadas por igual causa o hecho jurídico, esto es, en un mismo plano de igualdad, siendo el objetivo principal del litisconsorcio pasivo que se emita una sola sentencia para todos los litisconsortes, lo que no sucede cuando alguien es llamado a juicio como tercero; ello, porque los derechos y obligaciones que surgen para el tercero llamado a juicio son limitados en la forma ya señalada.”- *Novena Época, No. Registro: 17643, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXII, Octubre de 2005, Materia(s): Civil, Tesis: II.3o.C. J/8, Página: 2171*

De igual forma ***** opuso excepción sustentada en que el vendedor del actor ***** adquirió el inmueble mediante un contrato de compraventa con reserva de dominio que celebró con el ***** , ahora ***** y que por lo tanto estaba impedido para disponer del inmueble; excepción que esta autoridad declara **improcedente** dado que si bien se hizo con reserva de dominio el contrato de compraventa celebrado entre ***** por conducto del ***** , sin embargo, con la comparecencia que hace a este juicio el Instituto en comento y con el informe rendido por el mismo, se desprende que dicho contrato de compraventa fue liquidado al cubrir su precio, esto en fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, la que incluso, es fecha anterior a la celebración del contrato base de la acción de la que se pretende su escrituración pública, pues este se hizo el treinta de octubre de dos mil nueve, por lo tanto si ya había sido liquidado su precio, desde esa fecha desaparecía la reserva de dominio en mención y el comprador se

encontraba en plena facultad para poder disponer del inmueble ello aún cuando no se encontrara escriturado a su favor, dado que el cumplimiento de los contratos no puede quedar al arbitrio de alguno de los contratantes, según lo prevé el artículo 1678 del Código Civil del Estado, por lo cual el señor ***** podía disponer para su venta dicho inmueble, lo que hace improcedente la excepción que ahora nos ocupa.-

Por otra parte, del escrito de contestación de demanda que hace la ***** y ***** se desprende excepción en el sentido de que no fue celebrado el contrato de compraventa que el actor exhibe como base de su acción; excepción que esta autoridad declara **improcedente** toda vez que de acuerdo a lo señalado por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la demandada en comento tenía la carga de la prueba para acreditar que la firma que obra en el contrato basal no pertenece al autor de la sucesión *****, sin que haya sido aportada prueba alguna para demostrarlo, siendo la idónea la prueba pericial, la que ni tan siquiera fue ofrecida y sin que con las demás pruebas aportadas en la causa haya quedado probado lo anterior y contrario a ello se exhibió por la parte actora el contrato privado de compraventa de fecha treinta de octubre de dos mil nueve que aparece celebrado entre ***** como vendedor y ***** como comprador respecto del inmueble identificado como lote número ****, de la manzana número ****, del Fraccionamiento de interés social denominado ***** con una superficie de

***** METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden, del cual se tuvo a la sucesión en comento por reconociendo su contenido y se reitera no fue desvirtuado su contenido ni la firma que se atribuye a ***, por lo tanto resulta improcedente la excepción en comento.-

Asimismo la sucesión demandada opuso excepción en el sentido de que la parte actora sostiene que el precio de la compraventa fue la cantidad de CIENTO NOVENTA MIL PESOS, siendo que la autoridad está obligada a examinar si el demandante está al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato, resultando evidente que el actor no ha cumplido con lo acordado en dicho contrato, ya que jamás cubrió el precio total de la operación de compraventa al así desprenderse de los recibos que fueron exhibidos por la parte actora cuya suma asciende a la cantidad de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL PESOS; excepción que esta autoridad declara **procedente** atendiendo a lo siguiente:

Si bien es cierto que con los elementos de convicción aportados al juicio se acreditó de manera fehaciente: **a).**- Que en fecha treinta de octubre del año dos mil nueve, se celebró contrato de compraventa entre ***** como vendedor y ***** como comprador para transmitir la propiedad respecto del inmueble identificado como lote número *****, de la manzana número *****, del Fraccionamiento de interés social denominado *****, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, pactándose como precio del

traslado la cantidad de CIENTO NOVENTA MIL PESOS, que se pagarían de la siguiente forma: a la firma de dicho contrato la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS, la que manifestó la parte vendedora haber recibido en esa misma fecha y el resto que es la cantidad de CIENTO CUARENTA MIL PESOS, se abonaría la cantidad de TRES MIL PESOS mensuales, sosteniendo el actor en su escrito de demanda que esos pagos mensuales incluso se hacían por cantidades mayores, sin embargo, no quedó debidamente demostrado que se haya cubierto la cantidad de CIENTO NOVENTA MIL PESOS, pues si bien es cierto los recibos que exhibió el actor en su escrito inicial de demanda visibles de la foja once a diecinueve de autos suman la cantidad total de CIENTO NOVENTA MIL PESOS, sin embargo, en los recibos exhibidos por el actor para probar el pago, en cada uno se plasma la firma que se atribuye a *****, a excepción de aquel que aparece en la parte final de la foja dieciséis y que se indica con fecha del treinta de abril de dos mil once, pues posterior a dicho texto manuscrito no aparece firma alguna que se pueda atribuir a ***** y que por tanto se concluye que no se encuentra plasmada la voluntad de este último de recibir la cantidad de TRECE MIL PESOS que se especifica en dicho documento, por ello excluyendo dicha cantidad, el resto de los recibos suman la de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL PESOS, sin que se haya concedido valor probatorio a la prueba testimonial aportada por el actor a cargo de ***** Y *****, por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración y que se tienen por reproducidos como si a la letra lo

fueren en obvio de espacio y tiempo, sin que se haya probado que fue liquidado el precio convenido con las demás pruebas aportadas a la causa, por tanto, no quedó demostrado que el actor pagara la totalidad del precio convenido con motivo de la citada compraventa, consecuentemente, debe atenderse a lo estipulado en el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, el cual señala que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe, considerándose entonces que para el ejercicio de la acción pro forma es un requisito de procedibilidad el acreditar el pago total del precio, siendo aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia: **“ACCIÓN PRO FORMA.**

LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.”.- *Tesis: 1a./J. 14/2000 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 190897, Primera Sala, Tomo XII, Noviembre de 2000, Pág. 11, Jurisprudencia (Civil);* en consecuencia de lo anterior, al no haber demostrado la parte actora el haber cumplido

totalmente con las obligaciones que contrajo en el contrato base de la acción por las razones antes indicadas para que pueda exigir de la parte demandada se le otorgue en escritura pública el contrato por el cual adquirió el inmueble identificado como lote número *****, de la manzana número *****, del Fraccionamiento de interés social denominado *****, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que de dicho documento se desprenden, si a la vez su parte no ha cumplido con el pago total de lo pactado, de conformidad con lo que establece el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, al establecer como condición para exigir el cumplimiento de obligaciones derivadas de un acto jurídico, que quien lo exige debe a la vez demostrar que su parte ya cumplió con las que le incumben, por tanto **se declara que no le asiste derecho a la parte actora** para ejercitar acción reclamando se eleve a escritura pública el contrato basal, al no haber demostrado que cumplió totalmente con el pago del precio pactado como precio de la compraventa, en consecuencia, **no hay lugar a condenar a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda,** en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal Civil vigente del Estado, dejándose a salvo los derechos del actor para que la promueva en la vía y forma correspondiente, atento a lo señalado por el artículo 371 del código adjetivo ya invocado.-

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al no haberse

acogido las pretensiones de la parte actora, es que se le considera perdidosa, en consecuencia, se condena al actor al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de la sucesión demandada y terceros llamados a juicio, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

VIII.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la parte actora, en relación a la **acción REIVINDICATORIA ejercitada en RECONVENCIÓN** por la ******* Y *******, en contra de *********, ha lugar a determinar que la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer y parcialmente fundadas las excepciones que invoca el demandado, atendiendo a las siguientes consideraciones lógicas jurídicas y disposiciones legales:

El demandado opone como excepciones las de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO y de IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA QUE EN VÍA DE LA RECONVENCIÓN HACE VALER LA PARTE ACTORA, mismas que esta autoridad analiza de manera conjunta al hacerlas valer en un solo sentido, pues las sustenta en que el actor reconvencionista carece de acción y derecho para demandarle el pago de las prestaciones que se indican en ésta, en virtud de que la compraventa respecto del inmueble materia de esa reconvención es válida y cumple todos y cada uno de los requisitos de existencia y de validez para ese tipo de contratos, pues el consentimiento de la parte vendedora al celebrar el contrato de venta a su favor fue otorgado sin coacción

ni violencia y por ende jamás se arrancó de este con
dolo y mala fe además de que el precio pactado se
cumplió en su totalidad por su parte; excepciones que
esta autoridad declara **parcialmente procedentes**,
atendiendo a lo siguiente:

La acción ejercitada es la reivindicatoria
prevista por los artículos 3° y 4° del Código de
Procedimientos Civiles vigente del Estado y sobre los
elementos constitutivos de la misma la Suprema Corte de
Justicia de la Nación viene 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 cuál 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.”* **Octava Época.**
**Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Fuente: Gaceta
del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 53, Mayo de 1992. Tesis: V. 103.**
Página: 65; estableciéndose dentro de éste los elementos de
procedibilidad de la acción señalada siendo los
siguientes:

- 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.-

Luego entonces, en el caso que nos ocupa no se encuentra acreditado ninguno de los elementos de procedibilidad de la acción intentada pues la sucesión actora afirma que es la propietaria del inmueble identificado con el lote número *****, de la manzana *****, del Fraccionamiento de interés social ***** de esta Ciudad, por lo cual debió demostrar con prueba idónea que efectivamente es la propietaria de dicho inmueble y si bien dentro de autos obra copia certificada del contrato de compraventa de fecha catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis en donde se advierte que ***** por conducto del administrador de la reserva territorial urbana, ***** vende a ***** Y/O ***** el inmueble materia de este juicio, el que si bien se hizo con reserva de dominio, también quedó demostrado que el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho se liquidó el precio pactado, sin embargo, también se encontró plenamente demostrado que posterior a ello, en fecha treinta de octubre de dos mil nueve, ***** vende dicho inmueble a favor de ***** , contrato de compraventa que no fue desvirtuado según se señaló al considerar anterior al analizar la acción pro forma ejercitada por ***** , consecuentemente, desde el día treinta de octubre de dos mil nueve, ya ha salido de la propiedad de la sucesión actora, el inmueble que pretende se le reivindique y desde esa misma fecha resulta ser propiedad de ***** ; consecuentemente, no se acreditó el primer elemento de procedibilidad de la

acción ejercitada, relativo a *la propiedad de las cosas que reclama.*-

En cuanto al segundo elemento de procedibilidad que se precisa en el criterio jurisprudencial vertido, relativo a acreditar que el demandado tiene la posesión de los bienes reclamados, tampoco quedó acreditado, pues independientemente que haya quedado probado que ***** está en posesión del inmueble materia del juicio, sin embargo, como se ha dicho anteriormente, no se demostró que ese inmueble que tiene en posesión el demandado sea propiedad de la sucesión actora.-

Por último, en cuanto al tercer elemento de la acción relativa a la identidad del inmueble reclamado en la reivindicación con aquel que posee el demandado, si bien es cierto que con las pruebas aportadas a la causa y sobre todo la pericial que fue desahogada, se acredita la existencia del inmueble que se pretende su reivindicación y además que el demandado posee el inmueble materia del juicio, se insiste en que no quedó probado que la sucesión actora sea la propietaria de dicho inmueble, ello de manera independiente a que se acreditó que el demandado no ha cumplido totalmente con el pago del precio pactado por la compraventa por las razones que ya han quedado asentadas a lo largo de esta resolución, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

En mérito lo anterior, se declaran parcialmente fundadas las excepciones en comento y al no justificarse ninguno de los elementos constitutivos de la acción ejercitada, **se declara improcedente la acción ejercitada**

pues no le asiste acción ni derecho al actor para ejercer la acción reivindicatoria en contra del demandado y por ende, no procede declarar que le corresponde a la ***** Y ***** el dominio pleno del bien inmueble identificado como lote número *****, de la manzana número *****, del Fraccionamiento de interés social denominado *****, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, al no justificar los elementos de procedibilidad que para el ejercicio de la acción reivindicatoria exigen los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que **se absuelve a ******* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito de reconvención, en términos de lo que dispone el artículo 82 del mencionado ordenamiento legal.-

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 la acción de reivindicación, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia: **“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 4o. 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.”.-

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

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos; 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracciones III y IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

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

TERCERO.- En relación a la acción de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA que ejercita ***** en contra de la ***** Y ***** , ha lugar a

determinar que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar la acción y la SUCESIÓN demandada justificó parcialmente sus excepciones.-

CUARTO.- Se declara que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar acción reclamando se eleve a escritura pública el contrato basal, al no haber demostrado que cumplió totalmente con el pago del precio pactado como precio de la compraventa.-

QUINTO.- No ha lugar a condenar a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda, dejándose a salvo los derechos del actor para que la promueva en la vía y forma correspondiente.-

SEXTO.- Se condena al actor al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de la sucesión demandada y terceros llamados a juicio, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- En relación a la acción REIVINDICATORIA ejercitada en RECONVENCIÓN por la ***** Y ***** , en contra de ***** , ha lugar a determinar que la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer y parcialmente fundadas las excepciones que invoca el demandado.-

OCTAVO.- Se declara improcedente la acción ejercitada pues no le asiste acción ni derecho al actor para ejercitar la acción reivindicatoria en contra del demandado.-

NOVENO.- No procede declarar que le corresponde

a la ***** y ***** el dominio pleno del bien inmueble identificado como lote número *****, de la manzana número ****, del Fraccionamiento de interés social denominado *****, con una superficie de ***** METROS CUADRADOS, al no justificar los elementos de procedibilidad que para el ejercicio de la acción reivindicatoria.-

DÉCIMO.- Se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito de reconvención.-

DÉCIMO PRIMERO.- No se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que en la acción de reivindicación, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria.-

DÉCIMO SEGUNDO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión

publica 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 TERCERO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

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

SECRETARIA

JUEZ

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

L'ECGH