

Aguascalientes, Aguascalientes, a cinco de marzo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2017 que en la Vía Civil de **JUICIO UNICO** promueven ***** en contra de *****, ***** y *****, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser clara, 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 por sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis al ejercitarse la acción reivindicatoria respecto de dos inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción de este juzgado. Además de lo anterior,

las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III - Se determina que la vía Civil de juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido se ejercita la acción Reivindicatoria y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía civil de juicio Único y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- Las actoras ***** demanda por su propio derecho a *****, ***** Y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A) La declaración por Sentencia Ejecutoriada en el presente juicio de que las suscritas somos propietarias de los locales ***** y ***** de la Calle *****, modulo *****, del Centro Comercial ***** de esta Ciudad de Aguascalientes; B) La entrega que deberán de hacer los demandados de los locales ***** y ***** de la Calle *****, modulo *****, del Centro Comercial ***** de esta Ciudad de Aguascalientes; C) El pago de los daños y perjuicios o frutos civiles traducidos en la rentabilidad de los locales ya descritos; D) La entrega que deberá hacer los demandados de los locales ***** y ***** de la Calle *****, *****, del Centro Comercial ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, al corriente en los pagos de los servicios públicos como agua, luz; E) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, toda vez que por su culpa me vi en la necesidad de demandarles."* Acción reivindicatoria que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles

vigente del Estado, sin que sea necesario transcribir en esta resolución los hechos en que funda sus prestaciones, por no exigirlo el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Los demandados ***** y *****, aun cuando dan contestación a la demanda en escrito por separado, del análisis de la demanda y de sus contestaciones, se desprende que la acción ejercitada en su contra se refiere a un local diferente y ellos argumentan que su posesión deriva de un Contrato de Arrendamiento que cada uno de ellos celebró con una tercera persona, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y de Derecho; y **2.-** Las demás que deriven de su escrito de contestación de demanda.

En cuanto a la contestación de demanda que presenta *****, se desestima con fundamento en lo que establecen los artículos 40 y 41 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en donde se desprende que solo las personas que estén en pleno ejercicio de sus derechos pueden comparecer en juicio por propio derecho o bien por conducto de sus representantes o por aquellas que deban suplir su incapacidad conforme a derecho; ahora bien del escrito de contestación de demanda se desprende que a quienes se demanda es a *****, a ***** y a *****, luego entonces si la que contesta la demanda es ***** y no manifiesta que lo haga en representación de la ultima de los demandados, conlleva a establecer que no está

legitimada procesalmente para intervenir en la presente causa y por tanto se desestima su contestación de demanda y las pruebas que apporto.

Dado lo anterior, se procede al estudio del emplazamiento que se realizó en autos para llamar a juicio a la demandada *****, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”, consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.”.

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 indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al acta que corre agregada a fojas treinta y dos de esta causa y de la cual se desprende que el notificador se constituyó en el domicilio señalado por la parte actora como aquel en donde vive la demandada ***** y cerciorado de esto por así habérselo manifestado ella

misma, a quien procedió emplazar de manera personal y directa, dejándole cedula de notificación en la que se inserto de manera integra el mandamiento de Autoridad que ordeno el emplazamiento, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma y se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda; ciertamente la demandada no se identifico, más el notificador se cercioro de ser la demandada por así haberlo manifestado sus empleados y además aquella firmo el acta de emplazamiento y la firma estampada es similar a la que aparece en las copias de la credencial de elector con fotografía que de dicha demandada se anexaron a la causa, todo lo cual conlleva a establecer que el emplazamiento para llamar a juicio a la demandada ***** se encuentra ajustado a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

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

La **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo de ***** quien se ostenta indistintamente con este nombre y con el de ***** , según se desprende de su escrito de contestación

de demanda y de la firma que estampa en el mismo, quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales acepto como cierto que actualmente se encuentra en posesión de la ***** numero ***** del modulo ***** , del Centro Comercial ***** que se ubica al norte de esta Ciudad, y sobre el lado poniente de la Carretera ***** (posición segunda), agregando además que no es dueño de dicha ***** pero que tiene un Contrato de Arrendamiento y un documento de donde se desprende que el propietario es ***** y no la persona que le están diciendo; confesional a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las **DOCUMENTALES PUBLICAS** que se hicieron consistir en las copias fotostáticas certificadas que se acompañaron a la demanda y obran de la foja siete a la veintiséis de esta causa, que por referirse a testimonios notariales y a una copia certificada por fedatario, se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documentales con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- Con la copia fotostática certificada que corre agregada a los autos de la foja siete a la ocho y relativa al testimonio de la escritura pública número ***** , volumen ***** de fecha ***** , de la Notaria Pública número Cuatro de las del Estado, queda plenamente acreditado que en la fecha mencionada ***** y su esposa ***** hicieron donación Pura y Simple a favor de su hija ***** , respecto de la ***** marcada con el número ***** ,

del *****, del Centro Comercial *****, ubicado en la zona norte de esta Ciudad y sobre el lado poniente de la Carretera *****, a la altura del *****, con superficie de setenta y cinco metros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con la *****; AL SUR, también en ***** metros con la Calle ***** que es la de su ubicación; AL ORIENTE, en ***** metros con la ***** y AL PONIENTE, igualmente en ***** metros con la ***** reservándose ***** el usufructo vitalicio sobre dicho inmueble. **Se hace la observación de que de la documenta en análisis no se desprende que el acto jurídico mencionado se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.**

b).- Con la copia fotostática certificada que corre agregada a los autos a fojas nueve y diez y relativa al testimonio de la escritura pública número *****, volumen ***** de fecha *****, de la Notaria Pública número Cuatro de las del Estado, queda plenamente acreditado que en la fecha mencionada ***** y su esposa ***** hicieron donación Pura y Simple a favor de su hija *****, respecto de la ***** marcada con el número *****, del ***** del Centro Comercial *****, ubicado en la zona norte de esta Ciudad y sobre el lado poniente de la Carretera *****, a la altura del *****, con superficie de setenta y cinco metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con la *****; AL SUR, también en cinco metros con la *****; AL ORIENTE, en ***** metros con la Calle *****; y AL PONIENTE, igualmente en ***** metros con la *****, reservándose ***** el usufructo vitalicio sobre dicho inmueble. **Se hace la observación de**

que de la documental en análisis no se desprende que el acto jurídico mencionado se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

c).- con el testimonio notarial que corre agregado a fojas once a veintiséis de esta causa, y relativo a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número Cuarenta y nueve de las del Estado, queda plenamente acreditado que en la fecha indicada las actoras *****, acompañadas del Titular de la Notaria mencionada, se constituyeron en el local comercial identificado con el número ***** de la Calle ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, siendo atendidos por ***** y habiéndose identificado ante él, la actora ***** le informó a ***** que era la propietaria del local donde se encontraba, mostrándole copia certificada de la escritura correspondiente y además se le informó que ya había fallecido *****, contestándoles aquel que tenía un Contrato de Arrendamiento vigente que había celebrado con este indicándole ***** que su pretensión era de que las pensiones rentísticas subsecuentes se las cubriera a él. Posteriormente se constituye en el local comercial ***** de la Calle *****, ***** del Centro Comercial ya mencionado y fueron atendidos por ***** quien dijo ser arrendataria de dicho local y habiéndose identificado ante ella, ***** le hizo saber que era la propietaria de dicho local, mostrándole copia certificada de la escritura correspondiente y también le hizo saber del fallecimiento de su padre *****, mostrándole acta de su defunción, a lo cual ***** que tanto ella como su esposo ***** se encontraban al corriente del pago de las

rentas, comunicándole aquella a esta que en lo sucesivo deberían pagarle la renta a su parte como propietario del local. **Se aclara que dentro de los anexos que se agregan a la documental valorada, obra copia certificada del acta de defunción de ***** y en la que se indica que falleció el diecisiete de septiembre de dos mil quince y que su cónyuge es *****.**

La **PERICIAL**, que se integro con los dictámenes rendidos por el Ingeniero ***** en su carácter de perito designado por la parte actor y cuyo dictamen de la foja ciento setenta a la ciento setenta y cuatro de esta causa, el emitido por el Corredor Público número Ocho de los del Estado Licenciado ***** y visto de la foja ciento treinta a la ciento treinta y nueve de este asunto, como también el elaborado por el Ingeniero ***** en su calidad de tercero en discordia designado por esta Autoridad y visto de la foja ciento ochenta y tres a ciento noventa y tres de esta causa.

Prueba pericial respecto a la cual la parte actora en aras de la obligación que le impone el artículo 297 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preciso que **su ofrecimiento es para establecer la ubicación de los inmuebles objeto de la acción y probar si son aquellos que están poseyendo los demandados ***** , ***** y *******; ciertamente el artículo 299 del Código antes invocado, permite a la parte contraria de quien la ofrece, el adicionar el cuestionario que a sus intereses convenga, más esto no debe ir más allá de aquello a que se sujetó su ofrecimiento, porque de lo contrario sería violatorio de lo que dispone el artículo 233 del Código Adjetivo de la

Materia vigente en la Entidad, de admitir otra prueba fuera del término a que se refiere dicha disposición, además contrario a lo que disponen los artículos 234 y 336 del multicitado ordenamiento legal, al señalar esta última disposición que no tendrán valor alguno las pruebas que se rindan con infracción de las normas que las regulan y lo cual aplica al caso, pues de acuerdo a lo que establece la disposición indicada en primer término, deberá de admitirse todas aquellas pruebas que ofrezcan las partes para conocer la verdad sobre la controversia planteada, con la única limitante de que estén reconocidas por la ley, **tengan relación inmediata con los hechos controvertidos** y que no se afecte el principio de igualdad de las partes en el proceso; establecido esto y considerando que las cuestiones que adiciono la parte demandada son ajenas a los hechos sobre los que se ofreció la prueba, por lo que, se desestiman las mismas con fundamento en las normas adjetivas civiles supra citadas.

Establecido lo anterior y una vez analizados los dictámenes por cuanto a las cuestiones a que se sujeto la prueba la parte actora, a la misma se le otorga pleno valor de conformidad con lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; pues los tres peritos coinciden en establecer que las ***** y ***** del ***** , ubicadas al norte de esta Ciudad, sobre el lado poniente de la Carretera ***** y a la altura del ***** , cada una con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, la primera sobre ***** (ahora Calle *****) y la segunda en la esquina que forman las calles ***** (ahora *****) y Calle ***** de dicho Centro

Comercial, actualmente se encuentran en posesión de los demandados *****, ***** y *****.

Las pruebas del demandado J. ***** se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, acepto como cierto que en el Registro Público de la Propiedad del Estado la ***** ***** ubicada en el ***** de la Calle ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, aparece como Propiedad de ***** (posición quinta); confesional a la cual se le concede pleno valor de conformidad con lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

Las **DOCUMENTALES PUBLICAS** que se hicieron consistir en el Certificado de Gravámenes visto de la foja cuarenta y dos a la cuarenta y seis y testimonio notarial

agregado de la foja cuarenta y seis a sesenta y seis, ambos de esta causa, y que por encuadrar dentro de aquellos documentos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que señala el artículo 341 del Señalado Ordenamiento legal; documentales con las cuales se acredita, que en la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número tres de las del Estado, se consigna el Contrato de Compraventa que en la fecha indicada celebraron de una parte ***** en calidad de vendedora y de la otra parte ***** respecto de las ***** número ***** y ***** del ***** del Centro Comercial ***** ubicado al norte de esta Ciudad, sobre el lado poniente de la Carretera ***** a la altura del *****, ambas con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: la primera AL NORTE, ***** metros con la *****; AL SUR, también en ***** metros con la *****; AL ORIENTE, en ***** metros con *****; y AL PONIENTE, en ***** metros con *****; y la segunda, AL NORTE, en ***** metros con *****; AL SUR, también en ***** metros con *****; AL ORIENTE, en ***** metros con Calle *****; y AL PONIENTE, igualmente en ***** metros con ***** doscientos veinticuatro; Título de propiedad que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes desde el *****. Se acredita también que de acuerdo al certificado de gravamen que corre agregado de la foja cuarenta y dos a la cuarenta y cinco de este asunto, de fecha *****, el inmueble identificado como

***** ***, del *****, del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, cuya superficie medidas y colindancias se han señalado en líneas que anteceden, **es propiedad de ***** en un porcentaje de cien por ciento.**

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento que corre agregado a fojas cien de esta causa, y respecto al cual el oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho reconoció el contenido de la documental privada en común y como suya la firma que lo calza, lo que adminiculado en la CONFESION EXPRESA que vierten las actoras en el punto dos párrafo segundo de hechos de su demanda, de que hicieron de conocimiento de los demandados que eran las nuevas dueñas de las ***** y ***** del ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad y que como consecuencia **las rentas de dichas ***** tendrían que ser entregadas a las actoras**, lo que basta y es suficiente para que a la documental privada que nos ocupa se le otorgue pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien proviene de un tercero, se considera que su contenido se acredita con la ratificación de contenido y firma a cargo de ***** quien fue cónyuge de ***** y además con la CONFESION EXPRESA de las actoras que se ha indicado en líneas que anteceden; elementos de prueba con los cuales se acredita que ***** detenta la posesión de la ***** número *****, *****, de la Calle ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, en calidad de arrendatario en virtud

del Contrato de Arrendamiento que celebro con ***** aun en vida de ***** quien para ese momento detentaba el usufructo vitalicio de dicha *****.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable a la parte demandada, en virtud de lo que arrojan las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

También le es favorable a la parte demandada, la CONFESION EXPRESA que vierten las actoras en su escrito de demanda, concretamente en el punto dos de hechos, párrafo segundo, en donde reconocen haberles hecho saber a los demandados que eran las nuevas propietarias de las *****s ***** y ***** del ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, por haber fallecido su padre y que como consecuencia las rentas de las mismas tendrían que entregárselas a ellas, lo que desde luego comprende un reconocimiento de su parte que la posesión que detentan los demandados sobre los inmueble objeto de la acción derivan de Contrato de Arrendamiento que tienen celebrados por cuanto a dichas *****s.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte demandada, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de señalar el demandado ***** que la posesión que detenta sobre la ***** ***** ubicada en el ***** de la Calle ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, deriva de un Contrato de Arrendamiento que

celebro ***** con ***** cónyuge del finado ***** , que administrado en que proporcionan domicilio particular del mismo, que las actoras manifiestan haber requerido ambos por el pago de las rentas de la mencionada ***** y que ante esto ***** le manifestó que tanto ella como su esposa ***** se encuentran al corriente en el pago de las mismas, surge presunción grave de que entraron a poseer ambos la ***** mencionada, en virtud del Contrato de Arrendamiento que celebro *****; además que la posesión que detenta el demandado ***** sobre la ***** ***** , del ***** de la Calle ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, también deriva del Contrato de Arrendamiento que este celebro con la señora ***** , cónyuge del finado ***** , de lo cual surge presunción grave de que los Contrato de Arrendamiento mencionados siguen siendo la misma causa generadora de su posesión; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Otros elementos de prueba a considerar, lo constituyen los que el demandado ***** acompañó a su contestación de demanda, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial:

“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.

Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues

precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395325. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*”, siendo los siguientes:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** que se hizo consistir en el Certificado de Gravámenes visto de la foja setenta y cuatro a la setenta y siete de esta causa y que por encuadrar dentro de aquellos documentos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que señala el artículo 341 del Señalado Ordenamiento legal; documental con la cual se acredita que la ***** numero ***** del ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, con superficie de setenta y cinco metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, ***** metros con la *****; AL SUR, también en ***** metros con la *****; AL ORIENTE, en ***** metros con *****; y AL PONIENTE, en ***** metros con ***** para el ***** que se expide el Certificado de Gravamen, el inmueble descrito aparece en el Registro Público de la Propiedad como de ***** **en un porcentaje de cien por ciento.**

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento que corre agregado a fojas noventa y nueve de esta causa, a la cual se le concede pleno valor, de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien proviene de un tercero, se considera que su contenido se acredita con la CONFESION EXPRESA que vierten las demandadas en el punto dos de hechos de su demanda,

párrafo segundo, en donde manifiestan que hicieron del conocimiento de los demandados el fallecimiento de su padre y que eran las nuevas dueñas de las ***** y ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, que como consecuencias a las rentas de las mismas se las tendrían que entregar a aquellas, lo que refleja una confesión de su parte por cuanto al origen de la posesión de los demandados y que deriva de un Contrato de Arrendamiento.

VI.- Co los elementos de prueba antes valorados y alcance probatorio que se le concedió, ha lugar a determinar que la parte actora no acredita los elementos constitutivos de su acción y los demandados justifican sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

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

La de **Falta de Acción**, sustentada en el argumento de que el demandado ***** tiene la posesión de la ***** y que el demandado ***** la posesión de la ***** ambas del ***** ubicadas en la Calle ***** del Centro Comercial ***** ubicado al norte de esta Ciudad, en virtud de Contratos de Arrendamiento que celebraron con ***** esposa de ***** y encargada de la administración de dichas ***** además de que dichos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado a nombre de aquel; excepción que resulta fundada en

observancia a las consideraciones lógico jurídicas y disposiciones del Código Civil que a continuación se transcriben:

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

Artículo 992.- "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos."

Artículo 1005.- "Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados."

Artículo 1684.- "El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente: ... II. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente..."

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

Artículo 2877.- "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren"

favorables. La inscripción de los actos o contratos, que se haga en cualquiera de sus formas, física o electrónicamente en el Registro Público, tendrá efectos meramente declarativos, salvo aquellos casos que la ley determine expresamente otra cosa.”.

De acuerdo a lo que disponen los artículos 2876 fracción I y 2877 transcritos, los títulos por los cuales se transmite la propiedad de un inmueble debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surten efectos contra terceros, luego entonces si la donación es un Contrato por el cual una persona transfiere a otra una parte o la totalidad de sus bienes presentes, según lo que establece el artículo 2200 del Código sustantivo de la Materia vigente del Estado, por tanto, las donaciones que se consignan en los títulos que exhiben las actoras como fundatorios de su acción debieron inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y al no haberlo no surten efectos en contra de los demandados.

Ahora bien, con las pruebas aportadas se ha probado que los inmuebles a que se refiere la presente causa aun se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a nombre de *****, esto con los certificados de gravámenes y copia certificada de la escritura pública número siete mil trescientos cuarenta y seis, del volumen ciento treinta y siete, de fecha dos de junio de mil novecientos ochenta y uno, de la Notaria Pública número tres de las del Estado, por tanto, los demandados obraron de buena fe al celebrar los Contratos de arrendamiento que celebraron el dos de agosto de dos mil quince sobre los inmuebles objeto de la acción ejercitada,

de acuerdo a lo que disponen los artículos 830 y 2877 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto al argumento de que *****, quien en los contratos de arrendamiento exhibidos por los demandados y vistos a fojas noventa y nueve y cien de esta causa, no estaba legitimada para celebrar los mismos, también resulta infundado, primeramente porque al celebrar los contratos de donación en que las accionantes sustentan su demanda, el donante ***** se reservó el usufructo vitalicio respecto de los inmuebles objeto de las donaciones, según se desprende de la cláusula sexta de cada uno de los Contratos de Donación que se exhiben y si para el momento en que se celebraron los Contratos de Arrendamiento, que como ya se dijo fue el dos de agosto de dos mil quince, aun vivía *****, según se desprende de la copia certificada del atestado de su defunción y vista a fojas veintiuno de esta causa, estaba legitimado para poder celebrar los Contratos de Arrendamiento y disfrutar de los frutos civiles de acuerdo a lo que establecen los artículos 992 y 1005 del Código Sustantivo vigente en el Estado, ciertamente quien celebro los Contratos en calidad de arrendadora fue *****, más al respecto se considera que del atestado del Registro Civil a que se ha hecho referencia en líneas que anteceden, se desprende que ella era la esposa de ***** al celebrar los contratos de arrendamiento y que este otorgo su consentimiento tácito para que los celebrara y que reconocen tácitamente las actoras, al haberse constituido en los inmuebles a que se refiere la presente causa y hacer saber a los demandados que eran las nuevas propietarias de los locales, por lo que a partir de ese momento deberían

de cubrirles a ellas las rentas, por lo que está en las hipótesis a que se refieren los artículos 1681 y 1684 fracción II del Código antes invocado, de donde deriva lo infundado de este argumento.

Establecido lo anterior y considerando que en el caso con las pruebas aportadas, esencialmente con la confesión expresa que vierten las actoras en el punto dos de hechos párrafo segundo de su demanda, al señalar que hicieron saber a los demandados del fallecimiento de su padre ***** y que derivado de esto eran las propietarias de los locales objeto de su acción, que a partir de ese momento deberían entregarles a ellas las rentas de dichos locales, refleja un reconocimiento expreso de su parte sobre la existencia de los Contratos de arrendamiento que legitima a los demandados para detentar la posesión, al quedar plenamente demostrado lo siguiente:

a).- Que en efecto en fecha dos de agosto de dos mil quince el demandado ***** entro a poseer la ***** número ***** del ***** de la Calle ***** del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, en virtud del Contrato de Arrendamiento que celebro con ***** , quien era esposa del finado ***** , mismo que se celebro por un término de cinco años, iniciando el dos de agosto de dos mil quince y concluirá el primero de agosto de dos mil veinte, estipulándose como renta mensual la cantidad de DIECIOCHO MIL PESOS.

b).- Que en fecha dos de agosto de dos mil quince, el demandado ***** entro a poseer la ***** número ***** del ***** de la Calle ***** , del Centro Comercial ***** de esta Ciudad, en virtud del Contrato de

Arrendamiento que celebros con mi esposa ***** con *****, quien era esposa del finado *****, mismo que se celebros por un término de cinco años, iniciando el dos de agosto de dos mil quince y concluirá el primero de agosto de dos mil veinte, estipulándose como renta mensual la cantidad de CATORCE MIL PESOS.

Dado lo anterior, ha lugar a determinar fundada la excepción de Falta de Acción que invocan los demandados, pues en efecto no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar la acción reivindicatoria que ha hecho valer, al no acreditar los requisitos que para la procedencia de toda acción exige el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que de las pruebas aportadas se desprende que la posesión que detentan los demandados sobre los inmuebles a que se refiere el presente asunto, derivan de Contratos de arrendamiento que celebraron con ***** cónyuge del finado ***** en fecha dos de agosto de dos mil quince y con una temporalidad de cinco años y que concluyen el primero de agosto de dos mil veinte, lo que conlleva a establecer que la parte actora tiene una acción personal en contra de los demandados, por lo que no está legitimada para ejercitar la acción real que ha hecho valer, según se desprende del siguiente criterio jurisprudencial: **"ACCIÓN REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, CUANDO EXISTE ACCIÓN PERSONAL.** En principio, cuando el causante de la posesión de un poseedor derivado pretende exigir de éste o de sus causahabientes la devolución o entrega de la cosa poseída, aquél no está legitimado para ejercitar la acción reivindicatoria, sino la acción personal correspondiente derivada del vínculo jurídico que haya dado origen a la posesión y así, el arrendador no puede reivindicar del

arrendatario la cosa dada en arrendamiento, el depositante del depositario la cosa dada en depósito, el comodante del comodatario la cosa dada en comodato y en general en todos aquellos contratos o actos jurídicos en los que el poseedor debe restituir la cosa que ha recibido por virtud de los mismos. *Época: Sexta Época. Registro: 1012756. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Apéndice de 2011. Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 – Adjetivo. Materia(s): Civil. Tesis: 157. Página: 167.*”.

Dado lo anterior, se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman por no darse los supuestos a que se refieren los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues aun cuando los demandados detentan la posesión, esta deriva de Contratos bilaterales que el usufructuario de los inmuebles objeto de la acción ejercitada celebros por conducto de su esposa con los demandados y lo cual le da derecho a las actoras para ejercitar una acción personal que se antepone a la Acción Reivindicatoria que ha hecho valer, sin que proceda condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas, pues la acción reivindicatoria debe decidirse por la Autoridad Judicial, dado que es la única que puede hacer la declaración a que se refiere el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que por tanto encuadra dentro de la excepción prevista por el artículo 129 del señalado Ordenamiento legal, al establecer que no será condenada en costas la parte que pierde sino le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entendiéndose por esto, entre otros casos, cuando la ley ordena que aquella sea decidida

necesariamente por Autoridad Judicial, lo que justifica para no condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **“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.

Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.). Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Décima Época. No. De Registro: 2008887. plenos de Circuito. Libro 17, Abril de 2015, Tomo II. Pag. 1121. Jurisprudencia (Civil).”.

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

PRIMERO.- Se declara que las actoras ***** y ***** de apellidos ***** no probaron su acción.

SEGUNDO.- Que los demandados ***** quien se ostenta como J. ***** y ***** justificaron su excepción de falta de acción; y que la demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se absuelve a los demandados ***** quien se ostenta como J. *****, ***** y ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, al acreditarse que la posesión que detentan sobre los inmuebles a que se refiere el presente asunto derivan de Contratos de Arrendamiento, lo que genera una Acción Personal y esta se antepone a la Acción Reivindicatoria que ejercita la parte actora.

CUARTO.- No se hace condenación especial por cuanto al pago de gastos y costas.

QUINTO.- Con fundamento en lo dispuesto por 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 pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXT.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo resolvió y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su secretario de acuerdos **LIC. VICTOR HUGO DE LUNA GARCIA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUFZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **seis de marzo de dos mil diecinueve.** Conste.

L'APM/Shr*