

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

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2016 que en la vía Civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír 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 IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se

trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción personal de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y los demandados tienen su domicilio en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III.- Se determina que la vía Civil de Juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción personal de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, respecto a la cual 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 la accionante y regulada en los artículos que comprende el título sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“1.- EL CUMPLIMIENTO al contrato de COMPRAVENTA, celebre entre la suscrita, en mi calidad de COMPRADORA y los C C. *****, como VENDEDORES, respecto del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, identificado como lote numero *****, de la**

manzana *****, ubicado en *****, del "Condominio horizontal denominado *****, segunda etapa del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de 160.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte: ***** con lote ***** manzana ***** Al sur: ***** con Calle *****. Poniente: ***** con lote ***** manzana ***** Al oriente: ***** con lote ***** manzana *****. Con un porcentaje indiviso del 0.2842% porcentaje de propiedad de 100% Manzana *****; 2. Por **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA** ante Notario Público, de la compraventa celebrada entre la suscrita y los C C. *****, respecto del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, identificado como lote numero treinta de la manzana cinco, ubicado en *****, del "Condominio horizontal denominado *****", segunda etapa del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de 160.00 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el numero ***** del libro ***** de la sección primera del Municipio de Jesús María, en donde se condene a los demandados a comparecer ante Notario Público y se firme la escritura a favor de la suscrita, en virtud de la que la suscrita hizo el pago total del inmueble objeto de la compraventa; 3. Que se les condene al **PAGO** de la cantidad de **\$1'000,000.00 (UN MILLON DE PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, así como a los **intereses ordinarios**, pena convencional o cualquier otro pago que se aplique, con el fin de que liquiden la hipoteca trabada en inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, identificado como lote numero treinta, de la manzana cinco, ubicado en *****, del "Condominio horizontal denominado *****", segunda etapa del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, Con una superficie de 160.00 metros cuadrados, que se encuentra inscrita bajo el registro ***** del libro ***** de la sección

segunda del Municipio de Jesús María, Aguascalientes. 4. A consecuencia de lo anterior, para que se **CANCELE** la **HIPOTECA** trabada en el inmueble objeto de la compraventa, generada por el **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron los **C. ******, en su calidad de **DEUDORES**, y que se registro bajo el número 23 del libro numero ******** de la sección segunda del Municipio de Jesús María, Aguascalientes; 5. El pago de **GASTOS Y COSTAS** que con motivo del presente juicio se lleguen a originar, ya que los demandados han dado motivos a promoverlo, derivado el incumplimiento a las condiciones del contrato de compraventa que celebramos respecto del inmueble **inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, identificado como lote numero treinta, de la manzana cinco, ubicado en ****, del "Condominio horizontal denominado *****", segunda etapa del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de 160.00 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el número **** del libro **** de la sección primera del Municipio de Jesús María.**

Acción prevista por los artículos 1716 y 2183 del Código Civil vigente en el Estado.

Da contestación a la demanda ******** y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Inexistencia del Contrato base de la acción; **2.-** La derivada de los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado; **3.-** La de existencia de relaciones comerciales de venta de granos entre su parte y ********* como esposo de esta *********; **4.-** La de Acumulación; **5.-** La

derivada del artículo 2891 del Código de Procedimientos Civiles; 6.- La de Falta de Acción por inexistencia de interpelación; y 7.- La de Incompetencia por Declinatoria.

Toda vez que la demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, 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 demandados para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer 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 se levanto de la

Diligencia de emplazamiento y que corre agregada a fojas cincuenta y ocho de esta causa, desprendiéndose de la misma que la demandada ***** fue emplazada en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive dicha demandada y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, por así habérselo manifestado la propia demandada quien se identificó con su credencial de elector con fotografía, por lo que en razón de eso el notificador procedió a emplazarla de manera personal y directa y dejándole además cedula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la demandada, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así la demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

V- Mediante Ejecutoria dictada por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, el veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, se declaró procedente la acumulación de los autos del expediente *****, del Índice del *****, Aguascalientes, al expediente ***** del Índice de este Juzgado, expediente del cual se desprende lo siguiente:

que el actor es *****, quien en la Vía Civil de Juicio Único ejercita acción reivindicatoria en contra de ***** y *****, de quienes reclama las siguientes prestaciones: **A)** Para que por sentencia definitiva se declare judicialmente que soy el legítimo propietario del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, ubicado en la calle *****, número *****, y casa habitación construida sobre el lote número *****, de la manzana *****, del “Condominio *****” Segunda Etapa del municipio de Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²), con las siguientes medidas y lindancias: Al Norte: mide ***** metros y linda con el lote número *****, manzana *****. Al Sur: mide ***** y linda con la Calle *****. Al Poniente: mide ***** y linda con el lote número *****, manzana *****. Al Oriente: mide ***** y linda con el lote número *****, manzana *****. Indiviso: 0.2842% (cero punto dos mil ochocientos cuarenta y dos por ciento). Lo anterior se acredita con la escritura pública número *****, de fecha **trece de febrero de dos mil quince**, expedida ante la fe del notario público número cincuenta de los del Estado, el Licenciado *****, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo la inscripción número *****, de libro *****, de la sección Primera del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, misma que se anexa al presente escrito; **B)** Para que por sentencia definitiva se declare judicialmente, que los demandados se encuentran ocupando sin derecho y de manera indebida el inmueble propiedad del suscrito y que fue descrito en el inciso que antecede; **C)** Para que por sentencia definitiva, se condene a los demandados a restituirme la posesión del inmueble de mi propiedad a que me refiero en la prestación marcada con el inciso **A)**, toda vez que he sido despojado de la misma por los demandados, sin que estos tengan derecho

alguno para ello; **D)** Para que, como consecuencia de lo anterior, por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de los **daños y perjuicios** que han ocasionado al suscrito por motivo del despojo del inmueble de mi propiedad mencionado con antelación, los que hago consistir en la renta a que hubiera tenido derecho a percibir sobre ese inmueble del cual fui despojado y que se justificaran en el momento procesal oportuno, y se cuantificaran en el periodo correspondiente a juicio de peritos, ello a partir del día en que indebidamente se me despojó del inmueble motivo de este asunto y hasta la fecha en que se me haga la entrega real y material del mismo; **E)** Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados a la restitución total del inmueble propiedad del suscrito que se encuentran poseyendo de manera indebida, con sus frutos y acciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado, los cuales serán acreditados en su momento procesal oportuno y cuantificados en el periodo correspondiente de ejecución; **F)** El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”. 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.

La demandada ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepción de su parte, la de Falta de Acción y de Derecho.

El demandado ***** también da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a lo que de su parte se reclama y hechos en que se sustentan, argumentando en esencia que no está poseyendo de forma ilegal el inmueble en litigio, porque la posesión que ejerce deriva de la compraventa realizada por su esposa con el actor y que este entregó la posesión a su esposa con quien vive y derivado de esto detenta la posesión del inmueble.

VI.- 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 los escritos de demanda y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de la acción y argumentos de defensa y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose primeramente las admitidas a *****, lo que se hace en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa al testimonio que acompaña a la demanda que da origen a la causa civil número ***** del *****, ubicado en Jesús María Aguascalientes y que corre agregado de la foja ciento cuarenta y cuatro a la ciento sesenta y dos de este asunto, que por referirse a la escritura número *****, volumen ***** de fecha *****, de la Notaria Pública número

Cincuenta de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada ***** adquirió mediante Contrato de Compraventa el inmueble sujeto a régimen de propiedad en Condominio, ubicado en Calle ***** número ***** y casa habitación construida sobre el mismo y que se identifica con lote número ***** , manzana ***** , del Condominio "*****" segunda etapa del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, cubriendo por ello la cantidad de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS**, contrato el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número ***** , libro ***** , de la ***** , del Municipio de Jesús María, desde el diecisiete de marzo de dos mil quince.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en el atestado del Registro Civil que anexo a su contestación de demanda presentada en el expediente ***** de este Juzgado y vista a fojas setenta y cinco, misma que tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha veintitrés de febrero de dos mil diez, ***** contrajo matrimonio Civil con ***** bajo el régimen de Sociedad Conyugal.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de *****, prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que a la fecha en que ***** adquirió el inmueble mediante el Contrato de Compraventa que se consigna en escritura pública número quince mil novecientos veinte ya valorada, se le dio posesión del mismo por parte de la vendedora *****.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, que al haberse desistido el oferente del dicho de este ultimo en audiencia de fecha seis de septiembre del año próximo pasado, la prueba se desahogo únicamente con los dos primeros testigos y que después de analizar sus declaraciones a la misma no se le otorga ningún valor, en observancia a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, atendiendo a lo siguiente: El primer testigo, al dar respuesta a la segunda pregunta señala que únicamente conoce de vista a *****, porque acompañó al oferente al inmueble objeto de este juicio a finales de febrero de dos mil quince y ella estaba en dicho domicilio, mientras que el segundo de los testigos al dar respuesta a la segunda pregunta, refiere

que únicamente conoce a ***** de nombre porque el oferente le hacía transferencias; ambos testigos resultan vagos e imprecisos cuando hablan de una Sociedad entre ***** y no obstante esto se refieren a que entre ellos se hacían transferencias, luego entonces como explicar la causa generadora de esas transferencias si siendo socios se dedicaban a la compraventa de granos y semillas; por otra parte, cuando el primer testigo se refiere a las transferencias aclara que ello lo sabe por pláticas con ***** , mientras que el segundo testigo al referirse a ello lo hace en forma vaga, al señalar que vio cuando ***** le dio a ***** "un cheque o una transferencia" por DOSCIENTOS MIL PESOS, siendo dos formas de pago diferentes y agrega que se dio cuenta en la plática y el solo escucho (pregunta octava) y en los mismos términos expresa cuando se refiere a pagos efectuados por el oferente a favor de *****; aunado a lo anterior, se observa que ambos testigos difieren de lo manifestado por el oferente en su contestación de demanda, en lo relativo al monto de los pagos efectuados por ***** a favor de ***** . Todo lo anterior da sustento para no concederle valor alguno a la prueba testimonial indicada al inicio de este apartado.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se hicieron consistir en los tres cheques que ***** acompañó a su contestación de demanda y que obra en la seguridad del Juzgado, por lo que para su debida valoración se mandan traer a la vista y hecho esto se observa que corresponden a

los cheques números *****, ***** y *****, de la cuenta ***** a nombre de ***** de la Institución Bancaria ***** y que en aras de su perfeccionamiento el oferente también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *****, quien al desahogar esta prueba en audiencia de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciocho, reconoció como suya la firma que obra en cada uno de los cheques y si bien agrego que no reconoce el contenido por no ser suya la letra que aparece en los mismos y además que están dados de baja en razón de que se le extraviaron de su chequera, es de señalar que no probó esto no obstante de la obligación que en efecto le impone el artículo 194 segundo párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, al señalar que cuando el cheque aparezca extendido en esqueleto de los que el banco hubiere proporcionado al librador, este solo podrá objetar el pago, entre otros casos, cuando habiendo perdido el esqueleto o el talonario, hubiere dado aviso oportuno de la pérdida al librado, en merito de lo anterior y de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la documental que nos ocupa se le otorga pleno valor y probarse con la misma únicamente que ***** libro a favor de ***** los cheques que se han señalado en líneas que anteceden, el primero el ocho de enero de dos mil dieciséis por la cantidad de setecientos mil pesos, el segundo el treinta del señalado mes y año también por la cantidad de setecientos mil pesos y el tercero el quince de

febrero del referido año por la cantidad de setecientos cincuenta mil pesos, sin que con ello se pruebe la causa que genero su libramiento, mayormente si se considera ilógico lo afirmado por el demandado de que las transferencias y el cheque que libro ***** en su favor, fueron para cubrir los mencionados cheques, pues es absurdo que si para el veintiocho de enero de dos mil dieciséis solo se adeudaba la cantidad de CIEN MIL PESOS del primer cheque, aun así se le hiciera otra transferencia de QUINIENTOS MIL PESOS y no puede considerarse que los cuatrocientos mil pesos excedentes se consideraran porque para él treinta del mencionado mes y año se iba a librar un segundo cheque y que no se iba a cubrir, lo que da sustento para desestimar la causa que invoca ***** como generadora de la expedición de las transferencias y cheque que hizo en su favor *****.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que se hizo consistir en las impresiones digitales que el oferente acompaño a su contestación de demanda y corren agregadas de la foja setenta y seis a la noventa y cinco de esta causa, respecto a las cuales y a fin de perfeccionarlas, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** , ***** y que desahogo ***** al haber acreditado ser Apoderada de dicha Institución, según se desprende de las actas de audiencias de fechas cuatro de mayo y seis de septiembre de dos mil dieciocho, quien reconoció el contenido de las documentales mencionadas, por lo que dado

esto a la prueba que nos ocupa se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medio de convicción que le es desfavorable al oferente, pues con las mismas únicamente se acredita que ***** realizo veinte transferencias bancarias, entre el diecisiete de noviembre de dos mil quince y veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, por diferentes montos, más ignora a que cuenta o cuentas se realizaron las mismas.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la Institución Bancaria denominada *****, ***** y que se integro, el cual corre agregado a fojas trescientos treinta y seis a cuatrocientos treinta y dos de este asunto, a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al estar adiniculada en otros elementos de prueba y entre ellos los demás informes que ha rendido la Institución Bancaria aludida, además en la prueba testimonial que le fue admitida a ***** y consistente el dicho de *****, *****, *****, con lo cual se acredito que en su momento existió una sociedad entre ***** y *****; documental con la cual se acredita que en la Institución Bancaria denominada *****, S*****, ***** tiene registradas a su nombre las cuentas ***** y *****, que ***** tiene registrada la cuenta número ***** y ***** la cuenta ***** y la ***** y que de esta ultima cuenta ***** realizo las siguientes transferencias: a la cuenta número

***** a nombre de ***** siete transferencias entre el periodo comprendido del veintinueve de diciembre de dos mil quince al veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, ignorando el concepto por el cual lo hizo; y a la cuenta número ***** a nombre de ***** doce transferencias, entre el periodo comprendido del diecinueve de noviembre de dos mil quince al veintitrés de febrero de dos mil dieciséis, ignorándose por qué conceptos se hicieron.

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

Las **DOCUMENTALES PUBLICAS**, relativas al Testimonio Notarial y Certificado de Propiedad que se acompañaron al escrito inicial de demanda y obran a fojas doce y trece y de la treinta y siete a la cincuenta de esta causa, 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 en observancia a lo que dispone el artículo 341 del señalado Ordenamiento legal; documentales con las cuales se acredita que en fecha trece de febrero de dos mil quince ***** adquirió mediante Contrato de Compraventa el inmueble sujeto a régimen de Propiedad en Condominio ubicado en ***** número treinta y que corresponde a la casa habitación construida sobre el lote número ***** de la manzana ***** , del Condominio ***** , segunda etapa del Municipio de Jesús María Aguascalientes, con superficie de ciento sesenta

metros cuadrados y un porcentaje de indiviso de cero punto dos mil ochocientos cuarenta y dos, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** con lote ***** manzana *****; AL SUR, también en ***** con la calle de su ubicación; AL PONIENTE, en ***** con lote ***** de la manzana *****; y AL ORIENTE, igualmente en ***** metros con lote ***** de la manzana *****; Contrato señalado que fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Jesús María Aguascalientes, desde el diecisiete de marzo de dos mil quince y refleja que es propiedad del Comprador en un cien por ciento.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consiste en el testimonio notarial que también se adjunto a la demanda y corre agregado a los autos de la foja cuarenta y seis a la cincuenta de este asunto, que por corresponder a la escritura pública número ***** volumen ***** de fecha ***** de la Notaria Pública número Nueve de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la misma se consigna un Contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria, que en la fecha anunciada celebrado de una parte ***** como mutuante y de la otra parte ***** y su cónyuge ***** en calidad de mutuarios, por el cual estos recibieron de la primera en

mutuo la cantidad de UN MILLÓN DE PESOS, que sujetaron a los demás términos y condiciones que refleja la documental en comento y además que los mutuantes en garantía del cumplimiento de sus obligaciones derivadas de dicho Contrato, constituyeron hipoteca en primer lugar a favor de la mutuante sobre el siguiente bien inmueble: casa habitación ubicada en Calle ***** número *****, construida sobre el lote número ***** de la manzana ***** del Fraccionamiento Condominio *****, segunda etapa, Municipio de Jesús María, Aguascalientes, de la superficie medidas y colindancias a que se refiere el Contrato de compraventa que se consigna en las documentales antes valoradas.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, relativa al que rindiera el Titular de la Notaría Pública número Cincuenta de las del Estado, el cual se integro y obra de la foja doscientos ochenta y siete y la doscientos noventa y uno de este asunto, que por haberla expedido un fedatario en el ejercicio de sus funciones y en papel membretado de la Notaría a su cargo tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita, que en la Notaria mencionada si se presentaron *****, ***** y esposa de este ***** a celebrar un Contrato de Compraventa, respecto del inmueble ubicado en la Calle ***** número ***** y casa construida sobre el lote número *****, manzana ***** del Condominio "*****", segunda etapa, del Municipio de Jesús María Aguascalientes,

sin que se llegara a formalizar la compraventa, habiéndole entregado la documentación correspondiente a su identidad y documentos del inmueble que iba a hacer objeto de la operación, por lo que al no formalizarse la operación no se hizo constar el valor total de venta y en razón de ello no se certificó la forma ni condiciones de pago, además el haberle proporcionado al Fedatario copia simple de tres documentos, siendo un aviso de traspaso de un cheque y una consulta de movimientos; también se desprende del informe indicado, que el primero de abril de dos mil dieciséis se dio un primer aviso a la Dirección de Registro Público de la Propiedad y que al concretarse la operación quedo sin efecto, que el cuatro de julio del mismo año, los interesados regresaron a la Notaria con la intención de concretar la información y por esos motivos se mando otro aviso preventivo y sin que en esta segunda ocasión se concretara la operación de Compraventa, que los avisos tienen por objeto fijar el principio de prelación respecto del mejor derecho que tenga el primer interesado, lo que se logra mediante una anotación para que cualquier interesado tenga información y evitar con ello cualquier traslado de dominio en perjuicio de estos.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, relativa al que emitiera el Representante legal de *****. S*****, el cual se rindió y corre agregado a fojas cuatrocientos treinta y tres a cuatrocientos cincuenta y cuatro de esta causa, a la cual se le concede pleno valor en términos del

artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que su contenido se encuentra adminiculado en la **CONFESIÓN EXPRESA** que vierte ***** de que ***** si realizo transferencias a su cuenta por las cantidades de SEISCIENTOS MIL PESOS y QUINIENTOS MIL PESOS y libro un cheque a su favor por un millón de pesos, además en el informe que la propia Institución rindió en relación a una prueba admitida a *****; informe a que se refiere esta prueba con el cual se acredita que la Institución Bancaria denominada *****, S****, tiene registradas las siguientes cuentas: la número ***** a nombre de *****, y la número ***** a nombre de *****, que de la primera cuenta a la segunda se hizo un traspaso el veinte de enero por la cantidad de seiscientos mil pesos y además que el veintiocho del mencionado mes y año se hizo un segundo traspaso de la primera cuenta a la segunda por quinientos mil pesos, informando también que el cheque número ***** expedido con fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciséis por la cantidad de un millón de pesos a nombre de *****, fue depositado en la cuenta número ***** también a nombre de este último, mismo que fue negociado y que la cuenta identificada por RFC ***** corresponde a *****.

Las **DOCUMENTALES**, consistentes en las copias de listados de movimientos del primero de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno del mencionado mes y año y del primero de marzo de dos mil dieciséis al treinta y uno del indicado mes y año, así como aviso de traspaso y cheque,

que corren agregados a los autos de la foja veintitrés a la treinta y seis de este asunto, que si bien corresponden a copias fotostáticas simples, se considera que su contenido se encuentra acreditado con otros elementos de prueba, pues al rendirse los informes por parte de la Institución Bancaria denominada *****, *****, se anexaron copias de los mismos, por lo que ante esto y en observancia a lo que establece el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a las documentales en comento se les concede pleno valor; documentales con las cuales se acredita que en efecto, ***** cubrió a ***** la cantidad de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS con dos transferencias bancarias realizadas el veinte y veintiocho de enero de dos mil dieciséis y además con el cheque 0062 de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciséis que se expidió a nombre de ***** y se depósito a la cuenta de este, siendo la número ***** de la Institución Bancaria denominada *****, S*****.

La **TESTIMONIAL** consiste en el dicho de ***** y *****, la cual se desahogo únicamente con este último testigo por haberse desistido del dicho de la primera, según se desprende del acta de audiencia de fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho y corre agregada de la foja cuatrocientos noventa y ocho a quinientos once de esta causa, testimonio de ***** al cual no se le concede ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al

establecer que un solo testigo hace prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho, condición que no se da por cuanto al dicho del testigo antes indicado y lo cual justifica el no otorgarle valor alguno a la misma.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de *****, ***** y ***** de la cual el oferente se desistió del dicho de este último testigo, según se desprende del acta de continuación de audiencia de fecha seis de septiembre de dos mil ocho, prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor únicamente por lo que se refiere a que ***** entregó la posesión del inmueble a que se refiere la presente causa a *****, en la misma fecha en que se llevo a cabo el Contrato de Compraventa y que es el tres de marzo de dos mil dieciséis, de conformidad con lo que establecen los artículos 335 y 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. No se le otorga valor alguno por cuanto al precio que estipularon las partes al celebrar la compraventa, con sustento en la norma adjetiva civil señalada en último término, pues respecto a ello el testigo ***** al dar respuesta a la octava pregunta que se le formulo, manifestó: **"A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE VALOR O COSTO TUVO LA OPERACIÓN DEL CONTRATO DE**

COMPRAVENTA QUE REFIERE. Dos millones cien mil pesos, esto lo sé porque mi hijo y *****, me comentaron.", luego entonces esto lo conoce por referencias de los oferentes y no le consta de manera personal y directa, consecuentemente también se desestima lo declarado por la primera testigo en torno al precio, en apego a lo previsto por el artículo 350 del Código Procesal vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, que se hizo consistir en el que emitiera el Presidente del Comité de Administración de la Asociación de Condóminos "*****" A.C. y que rindió el Contador Público ***** con el carácter que se ha indicado, mismo que obra a fojas cuatrocientos sesenta y ocho de este asunto, que por encontrarse adminiculado en las dos pruebas que anteceden, se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; acreditándose con esta prueba que el inmueble ubicado en ***** número ***** manzana *****, lote ***** se encuentra habitada y al corriente en las cuotas de mantenimiento al mes de mayo de dos mil dieciocho, contando con un adeudo de CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS por excedente de agua potable a la fecha antes mencionada, habiendo realizado dichos pagos ***** y aclarando que las cuotas de mantenimiento pueden ser pagadas de diferentes maneras, siendo una de ellas en la oficina administrativa y que ***** la cual ya no labora para el Condominio *****, si podía recibir pagos mientras que estuvo laborando como

auxiliar administrativa y que fue del periodo del catorce de mayo de dos mil catorce al diecisiete de julio de dos mil diecisiete.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa a los recibos de pago que se acompañaron a la demanda y corren agregados de la foja catorce a la veintidós de este asunto, que por encontrarse acreditado su contenido con la prueba antes valorada, se les concede pleno valor en observancia a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que ***** ha estado cubriendo las cuotas de mantenimiento respecto del predio ubicado en la manzana ***** identificado como lote ***** del Condominio *****, desde el cinco de marzo de dos mil quince al seis de octubre de dos mil dieciséis, los que cubrió a ***** como auxiliar administrativa del Condominio indicado.

De ambas partes la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a ambas partes en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

También le es favorable a ***** y ***** la **CONFESIÓN EXPRESA** que vierte ***** en su escrito de

contestación de demanda, en el punto tercero de hechos de su escrito de contestación de demanda en donde confiesa que si recibió por parte de ***** dos transferencias bancarias, la primera el veinte de enero de dos mil dieciséis por la cantidad de SEISCIENTOS MIL PESOS y la segunda el veintiocho del mencionado mes y año por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS, así como también que el veintiocho de marzo del aludido año ***** libro un cheque por la cantidad de UN MILLÓN DE PESOS, lo que conlleva a establecer que fue como pago del precio del Contrato de Compraventa que celebro con aquella sobre el inmueble objeto de esta causa.

Y la **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a ***** y esencialmente la humana que surge de lo siguiente:

De la circunstancia de que en la presente causa ***** se conduce con falsedad y mala fe, al haber sostenido en el penúltimo párrafo del punto sexto de hechos de su contestación de demanda que, *"...respecto a los trámites de escrituración del inmueble de mi propiedad a favor de la demandada, resulta falso y se niega que se haya asistido a la notaría 50 del Estado y que se hayan entregado los documentos que refiere la parte actora."* Resultando que en relación a esto, el Notario Público número Cincuenta de los del Estad, al rendir el informe que como prueba le fue admitido a ***** , manifestó que ante la Notaria a su cargo se presentaron la señora ***** en calidad de compradora y el señor ***** en unión de su esposa ***** con el carácter

de vendedores, respecto del inmueble ubicado en la Calle ***** número treinta, que corresponde a la casa habitación construida sobre el lote número ***** de la manzana ***** del Condominio ***** segunda etapa, del Municipio de Jesús María, Aguascalientes y que le entregaron documentación relacionada con su identidad, así como documentos del inmueble que iba hacer materia de la operación y también copias simples de tres documentos, siendo un aviso de traspaso, con la copia simple de un cheque y consulta de movimientos del día veintiocho de marzo de dos mil dieciséis, sin que se concretizara la formalidad del Contrato y que el cuatro de julio del mencionado año, los interesados regresaron a la Notaria con la intención de concretar la operación y que tampoco en esa ocasión se llevo a cabo esto; de lo anterior se desprende presunción grave de que ***** pretende eludir el cumplimiento del Contrato de Compraventa.

También le es favorable a ***** la presunción humana que surge de la circunstancia de que ella y los demandados en el expediente ***** de este Juzgado se presentara en la Notaria Número Cincuenta con la finalidad de formalizar un Contrato de Compraventa y además que le entregara copia simple a dicho Fedatario de los traspasos y libramiento de cheque que realizo ***** a favor de ***** lo que arroja presunción de que si se dio la voluntad de este ultimo y su cónyuge de celebrar Contrato de Compraventa

sobre el inmueble objeto de este asunto y que los traspasos y cheques mencionados forman parte del precio convenido.

Por otra parte, la circunstancia de que si ***** entro a poseer el inmueble materia de esta causa, desde marzo de dos mil dieciséis y de que no obstante esto ***** no ejercitara acción alguna en contra de aquella por cuanto a la posesión del inmueble, arroja presunción grave de que la posesión que detenta ***** sobre el inmueble fue consentida por *****.

Presuncionales antes señaladas, a las cuales se les otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VII.- En mérito al leance probatorio concedido a las pruebas aportadas por las partes, ha lugar a determinar que ***** no acredita los elementos constitutivos de su acción y si prueba los argumentos de defensa que vierte en el juicio acumulado, que ***** no justifica sus excepciones, como tampoco los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

Expediente *****.

Por cuanto a la acción de cumplimiento de Contrato de Compraventa que ejercita ***** , para que se le otorgue en escritura pública el acto jurídico que de tal

naturaleza celebró el tres de marzo de dos mil quince con ***** y cónyuge de este ***** , por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por los demandados siendo las siguientes:

La de Incompetencia por declinatoria, la cual ya fue resuelta mediante Ejecutoria dictada por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, el veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, por la cual se declaro infundada la misma y que esta Autoridad es competente para conocer del presente asunto.

Respecto a la excepción de Acumulación por conexidad, la misma se declaro procedente mediante Ejecutoria emitida por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, el veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, lo que motivo que a los autos del expediente ***** , se acumularan los autos del expediente ***** del ***** .

Invocan además la excepción de inexistencia del Contrato, sustentada en que ***** jamás celebró Contrato de Compraventa con ***** y que esto lo invoca de acuerdo a lo que establece el artículo 2095 del Código Civil vigente del Estado, que se refiere a la inexistencia del Acto por falta de consentimiento; excepción que resulta infundada, pues se ha probado que si se dio la voluntad de las partes de celebrar un Contrato de Compraventa a que se refiere el presente asunto, ignorando la causa por la cual no se

formalizó, pues se ha probado que tanto la actora ***** como ***** y esposa de este ***** , acudieron a la Notaría Pública número Treinta de las del Estado a celebrar un Contrato de Compraventa y más aun que dichas partes proporcionaron al redatario copia de sus documentos de identificación y los documentos relativos al inmueble objeto del Acto jurídico a celebrar, como también copia de los pagos que se habían efectuado, por lo que si se dieron los elementos que para la existencia del Contrato exige el artículo 1675 del Código Civil vigente del Estado, siendo el consentimiento para su celebración y el objeto del mismo y por tanto no aplica lo previsto por el artículo 2095 de dicho Ordenamiento legal.

En cuanto a la excepción relativa a la existencia de relaciones comerciales, de venta de granos entre el suscrito y la actora ***** y su esposo ***** , razón por la cual libraron en su favor tres cheques y que por tanto los tres pagos realizados por ***** son para pagar los cheques indicados; excepción que resulta improcedente, porque de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código Adjetivo de la Materia vigente del Estado, corresponde al excepcionante la carga de la prueba por cuanto a lo que señala como sustento de su excepción y lo cual no probó, primeramente porque a la prueba testimonial que se le admitió y consistente en el dicho de ***** y ***** no se le otorgó ningún valor, además, porque como se dijo al valorar las documentales relativas a los

cheques, resulta contrario a toda lógica jurídica que si el cheque librado el ocho de enero de dos mil dieciséis es por SETECIENTOS MIL PESOS y ***** hace una transferencia a favor de ***** por SEISCIENTOS MIL PESOS, es absurdo que para el veintiocho del mismo mes y año realice otra transferencia por quinientos mil pesos si del mencionado cheque restaba por cubrir únicamente la cantidad de CIEN MIL PESOS y no puede sostenerse que anticipara el pago de CUATROCIENTOS MIL PESOS del segundo cheque que iba a librar su esposo el treinta del mencionado mes y año, de donde se concluye que los pagos realizados por ***** mediante dos transferencias y un cheque sí fueron como parte del precio que fijaron por la compraventa del inmueble objeto de esta causa.

Hace valer también la excepción derivada del artículo 2891 del Código Civil vigente del Estado, que a la letra dice:

Artículo 2891.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse, deberá solicitar del Registro Público de la Propiedad el certificado sobre la existencia o inexistencia de la inscripción a favor del titular registral, sobre las

anotaciones preventivas y los gravámenes que reporte el inmueble o derecho, o la libertad de los mismos. En dicha solicitud, que surtirá efectos de primer aviso preventivo, deberá mencionarse con precisión la operación y el inmueble o derecho materia de la escritura de que se trate, los nombres de las partes que en ella van a intervenir y el antecedente registral. El registrador, con esta solicitud, y sin cobro de derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente, una anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales contados a partir de la fecha de su presentación. Derivado de la solicitud referida, se deberá expedir a costa del solicitante el certificado correspondiente, en el que se hagan constar las anotaciones a que se refiere el primer párrafo de este artículo. Si mientras tanto se presentare al Registrador otros avisos que afecten la propiedad, se tomará nota de ellos, con indicación del día y la hora en que hayan sido presentados, para que si dentro de los treinta días naturales posteriores al primer aviso del Notario no hubiere el segundo aviso a que se refiere el párrafo siguiente, indicando que quedó formalizada la operación, dichos avisos surtan sus efectos, por el orden de su presentación. Una vez firmada una escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo primero, el Notario ante quien se otorgó dará al Registro, dentro de las

cuarenta y ocho horas siguientes un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo segundo de este artículo, la fecha de la escritura y la de su firma, el instrumento y volumen, de lo que se tomará razón. El Registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá carácter definitivo en cuanto a la formalización del acto para que la inscripción del testimonio o documento correspondiente, en su caso, surta los efectos que más adelante se señalan. Una vez dado el segundo aviso preventivo el Registrador en los subsecuentes certificados que expida dejará constancia del mismo. En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en el párrafo que precede se dé dentro del término de treinta días a que se refiere el párrafo segundo, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de ese plazo, solamente surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación. Si el testimonio respectivo se presenta al Registro dentro del término a que se refiere el párrafo segundo de este artículo, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiere sido dado, o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el

documento se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

De una correcta exegesis de lo que establece la norma sustantiva transcrita, se desprende que el otorgamiento de una escritura que comprenda los actos jurídicos que menciona, necesariamente requiere de que las partes comparezcan ante el Notario y le expresen su voluntad de llevar a cabo dicho acto, pues esto no lo puede hacer el Notario sino que cumpla una serie de requisitos y para esto contar con los documentos que identifican a las partes, el inmueble objeto de la operación, lo que se corrobora con el informe rendido por el Notario Público número Cincuenta de los del Estado, quien expresa que acudieron a la Notaria a su cargo **** como compradora y de la otra parte **** y su esposa **** sobre el inmueble a que se refiere el presente asunto, exhibiéndole copias simples de sus documentos de identificación, como los documentos relativos al inmueble y copias de los pagos que se habían efectuado, lo que desde luego conlleva a determinar lo improcedente de la excepción indicada al inicio de este apartado.

En cuanto a la excepción de Falta de Acción por inexistencia de interpelación, por considerar que ante la supuesta celebración del Contrato y la falta de escrituración, debió interpelársele para su otorgamiento por razón de que no se señaló fecha para la escrituración y

de acuerdo a lo que dispone el artículo 1951 del Código Civil vigente del Estado; excepción que resulta improcedente pues de acuerdo a lo que establece el artículo 1716 del Código mencionado, para que proceda la acción proforma basta que se acredite de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar el Contrato, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al Contrato la formalidad, por tanto, no aplica lo previsto por la norma sustantiva a que hace referencia en la excepción.

Y por último invoca como excepción lo previsto por los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado, señalando que no existió consentimiento de su parte para la celebración del supuesto Contrato, aunado a que no acordó su parte ni su esposa con quien ahora lo demanda por cuanto al objeto y precio; excepción que se estima fundada en parte, pues con las pruebas aportadas y esencialmente con el rendido por el Notario Público número treinta y con la prueba TESTIMONIAL consistente en el dicho de ***** y *****, quedo plenamente acreditado que el objeto de la compraventa fue el inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio, ubicado en el lote número treinta de la manzana cinco, de la *****, número Treinta, del condominio horizontal denominada *****, segunda etapa, del Municipio de Jesús María Aguascalientes, más resulta fundada por lo que ve al precio, pues en efecto ***** no apporto prueba idónea alguna para justificar que el precio convenido por las partes fuera la cantidad de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS

y que es la suma que ampara las transferencias bancarias y el cheque que libro a favor de *****, en razón de que la prueba testimonial que para tal efecto oferto y consistente en el dicho de ***** y ***** no le fue favorable para demostrar cuál fue la cantidad convenida por las partes en la compraventa, por lo que si de acuerdo a lo que disponen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado, para la compraventa se requiere el demostrar la voluntad de uno de los contratantes de transferir la propiedad de una cosa y el otro a su vez obligarse a pagar por ello un precio cierto, luego entonces si ***** no probó cual fue el precio convenido, no está en posibilidad de probar que con las transferencias y el cheque que libro a favor de ***** y por un monto total de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS, quede cubierto el precio estipulado.

Dado lo anterior, se concluye que no le asiste derecho a ***** para demandar el cumplimiento del Contrato de Compraventa que en fecha tres de marzo de dos mil quince celebró con ***** y esposa de este *****, sobre el inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio, ubicado en ***** número treinta y construido sobre el lote ***** de la manzana *****, del Condominio Horizontal denominado "*****", segunda etapa, del Municipio de Jesús María Aguascalientes, dado que no probó cual fue el precio estipulado y por ende no está en posibilidad de demostrar que cumplió cabalmente con dicha obligación, con las transferencias y cheque que libro a favor de ***** por un

monto de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS, al no darse la hipótesis a que se refiere el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, que solo da derecho a quien ha cumplido con sus obligaciones derivadas de un Acto jurídico, a exigir de su contraria al cumplimiento de aquellas que a su parte impone dicho acto.

En mérito de lo anterior se declara que no procede condenar a ***** y ***** a otorgar en escritura pública el Contrato de Compraventa señalada en el apartado anterior, absolviéndose de cada una de las prestaciones que se le reclaman, debiendo los demandados restituir a ***** la suma de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y considerando que ***** resulta perdedora, se le condena a cubrir a *****, los gastos y costas del juicio que se han generado respecto al expediente *****, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.

Expediente *****.

En cuanto a la acción Reivindicatoria que ejercita ***** respecto del inmueble ubicado en Calle *****

número Treinta, construida sobre el lote número Treinta, manzana cinco, del Condominio *****, segunda etapa, del Municipio de Jesús María Aguascalientes y prevista en los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se analizan primeramente las excepciones y argumentos de defensa planteados por los demandados ***** y *****, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La primera de los demandados, invoca la excepción de Falta de Acción y de Derecho, sustentada en el argumento de que posee el inmueble objeto de la acción legalmente, pues deriva del Contrato de Compraventa que celebro con quien la demanda y a quien le ha demandado su escrituración, excepción que se estima fundada de acuerdo al criterio jurisprudencial y disposiciones del Código Civil vigente del Estado, que a continuación se transcriben:

Sobre la acción Reivindicatoria, prevista por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, los Tribunales Federales han hecho una interpretación sobre los elementos que deben probarse para la procedencia de la misma y esto desde luego en el siguiente criterio jurisprudencial: **ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el

actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley. *Época: Octava Época. Registro: 219236. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 53, May de 1992. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o. J/193. Página: 65.*

Elementos que en el caso quedaron plenamente acreditados: la propiedad del bien cuya reivindicación se pretende, queda plenamente demostrado con la DOCUMENTAL PÚBLICA que le fue admitida a ***** y consistente en el testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha trece de febrero de dos mil quince, de la Notaria Pública número **** de las del Estado, pues en la misma se consigna el Contrato de Compraventa por el cual ***** adquiere el inmueble sujeto a régimen de propiedad en Condominio, ubicado en ***** número treinta y que corresponde a la casa habitación construida sobre el lote número ***** de la manzana *****, del Condominio *****, segunda etapa del Municipio de Jesús María Aguascalientes, con superficie de ciento sesenta metros cuadrados y un porcentaje de indiviso de cero punto dos mil ochocientos cuarenta y dos, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con lote *****, manzana *****; AL

SUR, también en ***** metros con la calle de su ubicación; AL PONIENTE, en ***** metros con lote ***** de la manzana *****; y AL ORIENTE, igualmente en ***** metros con lote ***** de la manzana *****; en cuanto a la posesión del inmueble objeto de la acción reivindicatoria, queda plenamente probado, con la CONFESIÓN EXPRESA que vierten ***** y ***** en sus escritos de contestación de demanda y sostener que detentan la posesión del inmueble descrito en líneas que anteceden; y por cuanto a la identidad del inmueble que poseen ***** y *****, queda plenamente demostrado con la descripción que estos vierten en sus contestaciones de demanda y describen cual es el inmueble que están poseyendo, mismo que se identifica con aquel a que se refiere el título de propiedad exhibido por *****.

No obstante lo anterior, se considera que en el caso se da la excepción de Falta de Acción y de Derecho que invoca *****, atendiendo a lo que establecen los artículos 1684 y 2119 del Código Civil vigente del Estado:

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 2119.- Habrá compraventa, cuando uno

de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

De los preceptos legales transcritos se desprende, que hay Compraventa, cuando uno de los contratantes otorga su consentimiento para transferir un derecho o la propiedad de la cosa y el otro su voluntad de obligarse a pagar por ello un precio cierto y en dinero, lo que desde luego puede otorgarse de manera expresa o tácita, esto último cuando resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo. En el caso que nos ocupa, ha quedado probado que ***** y su esposa A***** celebraron Contrato de Compraventa con ***** y *****, sobre el inmueble a que se refiere el presente asunto, esencialmente con el informe rendido por el Notario Público número Cincuenta de las del Estado, con la presunción derivada de que ***** y ***** entraron a poseer el inmueble desde marzo de dos mil quince y que ***** no ejercitara acción alguna respecto a dicha posesión, lo que prueba que consintió en que entraran a poseer el inmueble y no por el momento al probarse que recibió dos transferencias bancarias por SEISCIENTOS MIL y QUINIENTOS MIL PESOS y además un cheque librado en su favor por la cantidad de UN MILLÓN DE PESOS, como parte del precio de la operación, lo que conlleva a establecer que ante esto ***** no está legitimado para ejercitar la acción real que ha hecho valer, al tener una acción personal en contra de ***** y *****, lo que da

sustento a la excepción de Falta de Acción que invoca la primera de estos, así las cosas resulta ocioso abordar los demás argumentos de defensa que vierten los demandados, cobrando aplicación al caso el 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.”.*

En consecuencia de lo anterior, se declara que no le asiste derecho a ***** para ejercitar la acción reivindicatoria en contra ***** y ***** respecto del inmueble a que se refiere el presente asunto, pues la posesión que detentan estos sobre el mismo les fue entregada por el accionante, por lo que no se dan los supuestos a que se refieren los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, absolviendo a ***** y ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman de acuerdo a lo que dispone

el artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y considerando que ***** resulta perdedor, se le condena a cubrir a ***** y *****, los gastos y costas del juicio a que se refiere el expediente ***** que se acumulo a los autos del expediente ***** de este Juzgado, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V reformado, 142 fracción 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.- En autos del expediente ***** de este Juzgado, se declara procedente la vía en que acciono ***** y que en ella esta no aprobó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** justifico en parte sus excepciones y la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara improcedente la acción de cumplimiento de Contrato de Compraventa que en fecha tres de marzo de dos mil quince celebraron la actora en calidad de compradora y los demandados ***** en unión de su esposa ***** con el carácter de vendedores, al no haberse acreditado cual fue el precio estipulado.

CUARTO.- En mérito del resolutivo anterior, se absuelve a ***** y ***** de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman.

QUINTO.- Se condena a la actora a cubrir a los demandados los gastos y costas del juicio generados en autos del expediente *****, los que se regularan en ejecución de sentencia.

SEXTO.- En autos del expediente ***** acumulado a los autos del expediente ***** de este Juzgado, se declara que el actor ***** no probó su acción y la demandada ***** si acreditó su excepción de Falta de Acción y de Derecho.

SÉPTIMO.- En consecuencia de lo determinado en el resolutivo anterior, se declara improcedente la acción Reivindicatoria que ejerció *****, al haberse justificado que ***** y ***** entraron a poseer el inmueble a que se refiere el presente asunto, en virtud de un Contrato de Compraventa que celebraron con ***** y su esposa *****.

ACTAVO.- Dado lo anterior se absuelve a los demandados ***** y ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.

NOVENO.- 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 60, 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.

DECIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **LIC. ANTONIO PIÑA**

MARTÍNEZ, por ante su Secretario de Acuerdos **LICENCIADO VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

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

*L'APM/Shr**