

Aguascalientes, Aguascalientes, a cinco de junio de dos mil diecinueve.-

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

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

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

**II.-** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo previsto por los artículos 137 y 139 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer el primero de ellos que es Juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable; por

su parte, el segundo numeral referido, señala que se entienden sometidos tácitamente, el demandante por el hecho de ocurrir al Juez entablado su demanda y el demandado por contestar la demanda o reconvenir al actor, siendo que en el caso que nos ocupa la actora interpuso su demanda ante esta autoridad y los demandados comparecieron ante esta última a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra. Además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de juicio único civil elegida por 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 de nulidad de contrato de compraventa, respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por los accionantes.

**IV.-** La demanda la presentó \*\*\*\*\*, en su carácter de representante legítimo de sus menores hijos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, lo que desde luego justificó con copia certificada de los atestados del registro civil relativo al nacimiento de los antes indicados, visibles en los autos a fojas doce y trece, los que tienen pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se desprende que \*\*\*\*\* es madre de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, que por tanto, aquella tiene su representación legal conforme a lo previsto por los artículos 437 y 448 del Código Civil vigente del Estado, al disponer el primero de ellos que la patria potestad sobre los hijos se ejerce por los padres y el segundo de ellos indica que los que ejercen la patria potestad son legítimos representantes de los que están bajo ella, por tanto, al acreditarse que \*\*\*\*\* es madre de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, quien al momento de la interposición de la demanda aún eran menores de edad, consecuentemente, su madre se encontraba legitimada para iniciar la acción a su nombre, según el artículo 41 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* demandó en la vía única civil a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a).- Para que por sentencia firme se declare nulo y sin valor legal alguno, el acto jurídico consignado en la escritura pública \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\* de fecha 23 de febrero del año 2010, pasada ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* en el Estado, que se hizo consistir en la compra venta realizada por el demandado \*\*\*\*\* a favor de la también demandada \*\*\*\*\*, siendo el objeto de dicha compra venta, el inmueble que a continuación transcribo: “CASA MARCADA CON EL NUMERO \*\*\*\*\*, ANTES \*\*\*\*\*, DE LA CALLE \*\*\*\*\*, HOY \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*\*\*, EN LA COLONIA \*\*\*\*\*, EN LA MANZANA NUMERO \*\*\*\*\*, DEL LOTE NUMERO \*\*\*\*\*, DE LA PRIMERA*

DE MARCACIÓN DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE RECTIFICADA DE CIENTO SETENTA Y UN METROS VEINTE CENTÍMETROS CUADRADOS Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, EN SIETE METROS, CON QUINCE CENTÍMETROS, CON \*\*\*\*\*, AL SUR, EN SEIS METROS, CON CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS, CON LA CALLE \*\*\*\*\*, AL ORIENTE, EN VEINTITRÉS METROS, CON \*\*\*\*\*, Y, AL PONIENTE, EN VEINTICINCO METROS CON \*\*\*\*\*.” Inscrito en el Registro Público de la propiedad en el Estado, bajo el número \*\*\*\*\*, libro número \*\*\*\*\*, de la sección primera, del Municipio de Aguascalientes, Ags. Lo anterior en cumplimiento a lo previsto por el artículo 2035 y 2036 del Código Civil vigente en el Estado; b).- Para que por sentencia firme se declare nula y sin valor legal alguno, la escritura en que se hizo constar el acto jurídico a que me refiero en el inciso que antecede, el cual es de fecha 23 de febrero del año 2010, pasado ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* en el Estado, LICENCIADO \*\*\*\*\*, la cual se hizo constar en el instrumento notarial número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, del protocolo de dicha fedatario público, ello en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2035 y 2036 del Código civil vigente en el estado; c).- Para que por sentencia firme se declare que el inmueble descrito en el inciso a), del proemio de esta demanda, sigue siendo propiedad exclusiva del demandado \*\*\*\*\*, y que por tanto no ha salido de su patrimonio; d).- Para que se condene a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de los daños y perjuicios en cumplimiento por lo dispuesto por el artículo 2041 del Código Civil vigente en el Estado, por haber adquirido de mala fe y en fraude de acreedores el inmueble descrito en el inciso a), del proemio de esta demanda, los cuales deberán de cuantificarse en ejecución de sentencia por peritos que nombres las partes; e).- Para que se condene a los demandados al pago de los gastos

y costas que se originen con motivo del presente juicio, que por su culpa me veo obligada a promover.”.- Acción prevista en los artículos 1675, 2035, 2052 y 2119 del Código Civil vigente del Estado.-

El demandado Licenciado \*\*\*\*\*, como \*\*\*\*\*, da contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- FALTA DE ACCIÓN.- 2.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-

La demandada \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1, 2, 3, 4 y 5.- FALTA DE ACCIÓN.- 6.- OBSCURIDAD DE LA DEMANDA.-

El demandado \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1, 2, 3, 4 y 5.- FALTA DE ACCIÓN.- 6.- OBSCURIDAD DE LA DEMANDA.-

Cabe señalar, que en el transcurso del juicio, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, adquirieron la mayoría de edad, mismos que comparecieron ante esta autoridad a manifestar de manera expresa su conformidad con la demanda que inició su madre \*\*\*\*\*, según se desprende de los escritos visibles de la foja

doscientos sesenta y cuatro a la doscientos sesenta y seis y doscientos noventa y tres de autos, por lo cual, los mismos pudieron proseguir el juicio de manera personal, según lo disponen los artículos 1 y 41 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

De igual forma, se demostró que la demandada \*\*\*\*\*, falleció en fecha cinco de junio de dos mil once, según se desprende del atestado del registro civil relativo al nacimiento de la antes indicada, visible a foja ciento cuarenta y siete de autos, al cual se le concede pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 311 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, habiéndose demostrado que dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Cuarto Familiar en el Estado, se abrió la sucesión a bienes de la antes indicada, donde se nombró como albacea de la citada sucesión a \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, quien aceptó y protestó el cargo que se la asignó, según lo establece el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado.-

**V.-** Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o

ambiguos que impiden a la parte demandada conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, la cual se analiza de manera conjunta al hacerlas valer en un mismo sentido, oscuridad que no se da en el caso a estudio, y que los demandados sostienen que la demanda es oscura e imprecisa, ya que a su dicho la actora no precisa circunstancias de modo, tiempo, lugar y personas y ello les impide contestar más ampliamente la demanda, por lo que coloca a su parte en un grave estado de indefensión; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, en virtud de que contrario a como lo manifiestan tales demandados, la parte actora sí señala con claridad las acciones que ejercita y los hechos en que se fundan, pues sostiene que la venta que se hizo fue en fraude para evitar que se pagaran las pensiones alimentistas que tienen su favor los actores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellido \*\*\*\*\* , pues incluso, la venta del inmueble se dio en fecha posterior a que se fue a requerir a \*\*\*\*\* el pago de la primera mensualidad de alimentos que se le fijó de manera provisional, por lo tanto no existe la oscuridad que sostienen dichos demandados pues además de ser clara en cuanto a las prestaciones que se reclaman y de los hechos en que se fundan, los demandados en comento dieron contestación a la demanda entablada en su contra oponiendo excepciones en la forma como se desprende en su escrito de contestación de demanda, de ahí que no se les dejó en estado de indefensión alguno, de donde resulta improcedente la excepción indicada.-

VI.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a esto los actores y demandados exponen en sus escritos, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, es únicamente la actora, así como los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quienes ofrecieron y se admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL** consistente en la copia certificada por el Registro Público de la Propiedad, del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, de fecha dieciséis de enero del dos mil seis, pasado ante la fe del \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\* que obra de la fecha \*\*\*\*\* a la treinta y siete de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes indicada, el demandado \*\*\*\*\* adquirió mediante compraventa, la propiedad del inmueble ubicada en el número \*\*\*\*\*, antes \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\*, hoy \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, en la Colonia \*\*\*\*\*, en la manzana número \*\*\*\*\*, del Lote número \*\*\*\*\*, de la Primera demarcación de esta Ciudad, con una superficie rectificada de CIENTO SETENTA Y UN METROS VEINTE CENTÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en siete metros con quince centímetros, con \*\*\*\*\*; AL SUR, en seis metros, con cuarenta y cinco centímetros, con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en veintitrés metros, con \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en veintidós metros, con \*\*\*\*\*. Asimismo se advierte que en el registro en comento, aparece el primer aviso preventivo de compraventa a favor de \*\*\*\*\* , en fecha veintidós de febrero de dos mil diez; un segundo aviso preventivo a favor de \*\*\*\*\* del día veintitrés de febrero del mismo año y por último la anotación relativa a que dicho inmueble pasa a la propiedad de \*\*\*\*\* , de fecha nueve de abril de dos mil diez.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo del DIRECTOR DEL REGISTRO CIVIL, visible a foja doscientos sesenta y uno de autos, la que si bien tiene valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, no le beneficia a la oponente pues lo único que se informó a este juzgador fue que no se encontró registro de nacimiento de \*\*\*\*\* , pero sí un registro de \*\*\*\*\* , quien nació el diecisiete de septiembre de mil novecientos sesenta y siete.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de \*\*\*\*\* , visible a fojas doscientos sesenta y dos y doscientos sesenta y tres de autos, la que tiene pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se demuestra que el demandado \*\*\*\*\* tiene inscrito a su favor en el citado registro,

bajo el número \*\*\*\*\*, del Libro \*\*\*\*\*, de la Sección primera del Municipio de Aguascalientes, el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, Lote \*\*\*\*\*, con una superficie de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, con las siguientes linderos y colindancias: AL NORTE, veinte metros y linda con Lote \*\*\*\*\*, uso agrícola; AL SUR, en veinte metros y linda con lote \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, diez metros y linda con calle del \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en diez metros y linda con lote \*\*\*\*\*, uso agrícola, que dicho inmueble fue inscrito en fecha primero de diciembre de dos mil catorce y fue vendido por \*\*\*\*\*.-

Además que dicho inmueble fue inscrito el día **primero de diciembre de dos mil catorce** y fue vendido por \*\*\*\*\*, esto es, en fecha posterior a la venta que la parte actora pretende sea declarada nula.-

**PERICIAL DE IDENTIDAD Y AVALUO**, la cual fue desahogada con un solo dictamen que fue el rendido por el Ingeniero \*\*\*\*\*, visible de la hoja trescientos veinte a la trescientos treinta y uno de autos, el cual determinó que el valor del inmueble materia de este juicio al día veintitrés de febrero de dos mil diez (fecha en que se hizo la compraventa que pretende se declare nula) tenía un valor de SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 76/100 M.N., sin embargo, a la misma no se le concede valor probatorio alguno atendiendo a lo previsto por los artículos 234 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer el primero de ellos que las pruebas que se ofrezcan por las partes,

deben tener relación inmediata con los hechos controvertidos y el segundo numeral invocado prevé que las pruebas desahogadas con infracción al capítulo que las regulan, no tendrán valor alguno legal, consecuentemente, si en el escrito de demanda, la parte actora señala como causa de nulidad hechos distintos a que el valor del inmueble que se consignó en el contrato de compraventa del que pretende su nulidad era menor al que tenía en ese momento y por lo tanto, las contestaciones de demanda no hacen mención alguna al respecto, es que el valor consignado en dicho contrato no fue materia de la litis y de ahí que la prueba pericial que ahora nos ocupa, no fue ofrecida con relación inmediata a los hechos controvertidos, por ende, se rindió infringiendo las reglas que regulan las pruebas y es que no tiene valor alguno según el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**Las pruebas admitidas a la parte actora y al demandado \*\*\*\*\*, se valoran de la siguiente forma:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Segundo de lo Familiar del Estado, que obra de la foja diez a la treinta y uno de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 281y 341del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en fecha veintisiete de noviembre de dos mil nueve, \*\*\*\*\* por su propio derecho y en representación de sus menores hijos

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, presentó demanda en contra de \*\*\*\*\* reclamando el pago de pensión alimenticia tanto provisional como definitiva, admitiendo a trámite su demanda por auto del día primero de diciembre del mismo año y seguidos los trámites correspondientes, el día diecinueve de enero de dos mil diez, se dictó interlocutoria en la cual se condenó a \*\*\*\*\* al pago de una pensión alimenticia provisional por la cantidad de TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON VEINTE CENTAVOS MONEDA NACIONAL, que por adelantado deberá entregar a \*\*\*\*\* para sus menores hijos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, ordenándose requerir a \*\*\*\*\* por el pago de la primera mensualidad por la cantidad antes indicada y para que garantice las subsecuentes y si no lo hace al momento de la diligencia, se proceda al embargo de bienes bastantes a garantizarlos, facultándose al Ministro Ejecutor de ese Juzgado para la práctica de la diligencia y hecha la anterior, se emplazara a la parte demandada en términos de ley. De igual forma obra el citatorio que se dejó a \*\*\*\*\* por el Ministro Ejecutor el día diecisiete de febrero de dos mil diez, pues al haberse constituido al domicilio ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad para dar cumplimiento a la sentencia antes referida, y tras cerciorarse de ser el domicilio del demandado \*\*\*\*\* por así habérselo informado una persona del sexo femenino quien dijo llamarse \*\*\*\*\* y ser esposa del demandado, manifestó que \*\*\*\*\* sí vive en ese

*domicilio*, pero que no se encontraba en ese momento, procediendo a dejar citatorio para el día siguiente, mismo que es visible a foja veinticuatro de autos, en el que se indicó a \*\*\*\*\* que debía esperar al Ministro Ejecutivo el día dieciocho de febrero de dos mil diez a las once horas con treinta minutos, para la práctica de *una diligencia en materia familiar*, bajo apercibimiento que de no hacerlo, se practicaría la misma conforme a ley, dejándose el citatorio en poder de \*\*\*\*\*.

Atendiendo al anterior citatorio, el día dieciocho de febrero de dos mil diez, a las once horas con treinta minutos, el Ministro Ejecutivo se constituyó de nueva cuenta al domicilio del demandado, con el objeto de dar cumplimiento al citatorio mencionado, *lo que no fue posible ya que tras tocar la puerta en varias ocasiones nadie acudió a su llamado.-*

**Las pruebas admitidas tanto a la parte actora, como al demandado \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de las del Estado, se valoran de la siguiente forma:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada por el Registro Público de la Propiedad del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, de fecha **veintitrés de febrero de dos mil diez**, pasado ante la fe del \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\* , que obra de la foja treinta y ocho a la cuarenta y tres de autos, a al cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día veintitrés de febrero de dos mil

dió, se consignó contrato de compraventa entre \*\*\*\*\* como vendedor y por la otra parte \*\*\*\*\* como parte compradora, respecto del inmueble marcado con el número \*\*\*\*\* , antes \*\*\*\*\* , de la calle \*\*\*\*\* , hoy \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , en la Colonia \*\*\*\*\* , en la manzana número \*\*\*\*\* , del Lote número \*\*\*\*\* , de la Primera demarcación de esta Ciudad, con una superficie rectificada de CIENTO SETENTA Y UN METROS VEINTE CENTÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en siete metros con quince centímetros, con \*\*\*\*\*; AL SUR, en seis metros, con cuarenta y cinco centímetros, con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en veintitrés metros, con \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en veinticinco metros, con \*\*\*\*\* . De igual forma en dicho acto se estableció que el precio convenido para esa operación es la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS *cantidad que la parte compradora liquidará a la parte vendedora al momento de la firma de esta escritura*”, con lo que se demuestra que el \*\*\*\*\* no dio fe de que el precio que se señaló en el citado contrato, haya sido pagado por la parte compradora y recibido por la parte vendedora.-

Cabe señalar que **el abogado de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , objetó** todos y cada uno de los documentos que le fueron admitidos a la parte actora, sin embargo, dicha objeción la basa por cuanto a que al momento de ofrecerlas no las relacionó con algún hecho controvertido, sin embargo, el artículo 234 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no exige que al momento del ofrecimiento se haga esa relación

por parte del oferente, de ahí que **no resulte procedente su objeción.-**

**La prueba admitida en lo individual al \*\*\*\*\*, se valoran de la siguiente forma:**

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha uno de octubre de dos mil dieciocho, donde se tuvo por confeso al demandado de que el veintitrés de febrero de dos mil diez, celebró en su carácter de vendedor y de buena fe, un contrato de compraventa con \*\*\*\*\*, realizada ante la fe del Notario Público Licenciado \*\*\*\*\*, que en ese momento era el legítimo propietario del bien inmueble motivo de esa compraventa, mismo que se encontraba libre de todo gravamen y sin impedimentos para realizar dicha compraventa, siendo su voluntad para hacerla, que se cumplió con todos los requisitos legales necesarios para realizarla y que tuvo conocimiento de las consecuencias jurídicas que acarrea la celebración de dicho contrato; que en ese momento manifestó haber recibido a su entera conformidad la cantidad pactada que fue señalada como precio en razón de la compraventa realizada, que en ese momento transmitió la propiedad, posesión y uso del inmueble objeto de la controversia, manifestando la inexistencia de vicios o irregularidades en la celebración del contrato de compraventa. Pese a lo anterior, no se le puede conceder valor probatorio alguno a la prueba en comento, tomando en consideración que el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del

Estado, dispone que las pruebas que hayan sido desahogadas contraviniendo los capítulos que las regulan, no tendrán valor probatorio, siendo que del artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se desprende que la confesional solamente podrá ofrecerse a cargo de la parte contraria, siendo que tanto el Notario Público que ofreció la citada prueba como \*\*\*\*\*, quien debía absolver posiciones, tienen el mismo carácter de demandados en este juicio, por ende, no se podía obtener confesión alguna de su parte al tener la misma calidad y no la de contrarios; de igual forma, la octava posición articulada se formuló en el sentido de que al momento de la compraventa manifestó haber recibido a su entera conformidad la cantidad pactada que fue señalada como precio en razón de la compraventa, sin embargo, ello no fue asentado en la escritura pública que se pretende se declare nula ni tampoco en el escrito de contestación de demanda del notario, por lo tanto, no formaron parte de la litis, además de que la entrega del dinero al momento de la celebración del contrato, que fue de lo que se le tuvo por confeso, se encuentra desvirtuada con el contenido del mismo, pues en la cláusula cuarta del mismo, se estableció que la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS fijada como precio de la compraventa, se liquidaría a la firma de la escritura, es decir, en tiempo posterior a lo que daba fe el notario, por tanto, no le puede perjudicar al codemandado la declaración de confeso a

su parte.-

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, las que únicamente son favorables a la parte accora, por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. De igual forma a foja veinticinco de autos, obra la razón asentada por el Ministro Ejecutor el día diecisiete de febrero de dos mil diez, en donde al tratarse de buscar a \*\*\*\*\*, fue atendido por quien dijo llamarse \*\*\*\*\* y ser esposa del demandado y que este sí vive en ese domicilio; por otra parte, a foja noventa y nueve de autos, obra la razón levantada por el Notificador el día nueve de diciembre de dos mil diez, la que se levantó al tratarse de emplazar a \*\*\*\*\*, sin que se diera cumplimiento a ello, toda vez que al inquirir por la persona a notificar, fue informado por \*\*\*\*\*, quien dijo vivir ahí (calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad) y haber sido concubina de \*\*\*\*\*, el cual a esa fecha tenía aproximadamente dos meses y medio que ya no vivía en ese domicilio, toda vez que se fue y no sabe a dónde;

de igual forma a foja ciento treinta y siete, obra copia simple del certificado de defunción de \*\*\*\*\*, el cual se relaciona con el atestado del Registro Civil relativo al acta de defunción de la última mencionada,

visible a foja ciento cuarenta y siete de autos en donde se asentó que \*\*\*\*\* es hija de la persona fallecida y además que fueron testigos de ello \*\*\*\*\* de lo que se desprende relación entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por otra parte, en el escrito de contestación de demanda que hace \*\*\*\*\* refiere no ser madre de la persona que afirma la actora es esposa de \*\*\*\*\* y aun suponiendo sin conceder que existiera alguna relación del señor \*\*\*\*\* con alguna persona relacionada con ella, ni aun así existiría mala fe, y más adelante en dicho escrito reconoce ser cierto que es madre de \*\*\*\*\* y que hasta donde sabe su hija no es cónyuge del señor \*\*\*\*\* ignorando incluso si existe alguna relación entre ellos, pues incluso ignora si se conocen; de esto último se desprende la mala fe con la que se conduce la demandada \*\*\*\*\* pues primero niega que es madre de la persona que se dice ser esposa de \*\*\*\*\* para posteriormente reconocer dicho parentesco y además indica que si existiera alguna relación con \*\*\*\*\* de alguna persona relacionada con la misma no existiría mala fe, habiéndose demostrado que \*\*\*\*\* es su hija y que la misma primero se ostentó como esposa del demandado y posteriormente como su concubina, desprendiéndose que sí tenía conocimiento de ello ya que incluso quien fue testigo de su defunción lo fue precisamente el demandado \*\*\*\*\*.-

**PRESUNCIONAL** que resulta favorable únicamente a la parte actora, en virtud de que al habersele dejado citatorio al demandado \*\*\*\*\* dentro del juicio número

\*\*\* del Juzgado Segundo de lo Familiar del Estado, en el mismo se asentó que tenía que esperar para la práctica de una diligencia de materia *familiar*, lo que por supuesto daba indicios al citado demandado de qué se trataba tal diligencia; asimismo al haberse dejado el citatorio el día diecisiete de febrero de dos mil diez y no haber esperado al Ministro Ejecutor para el día dieciocho de febrero del mismo año, se presume que desde la primer fecha mencionada tenía conocimiento de que se había iniciado un juicio familiar en su contra, tan es así que a la fecha para la cual se le dejó el citatorio no lo atendió y por ello se presume que de manera inmediata procedió a tratar de colocarse en estado de insolvencia, dado que a los pocos días posteriores del citatorio, es decir, al veintidós de febrero de dos mil diez, ya existía una anotación preventiva de compraventa sobre el inmueble en el cual se buscó al demandado, siendo la segunda anotación preventiva del veintitrés de febrero de ese año y el día veintitrés de febrero ya existía una escritura de compraventa en relación al citado inmueble, de todo lo cual se puede presumir que ese acto se hizo para defraudar el derecho de los acreedores alimentistas; de igual forma se presume que se tenía conocimiento por parte de la demandada \*\*\*\*\* de la relación existente entre su hija \*\*\*\*\* con el demandado \*\*\*\*\*, en razón de la prontitud con la que se hizo el acto jurídico del que se reclama su nulidad y el parentesco que existe entre la supuesta compradora con la persona que primero

se ostentó como esposa de \*\*\*\*\* y que posteriormente dijo haber sido su concubina, pues \*\*\*\*\* , resulta ser hija de \*\*\*\*\* , incluso el demandado \*\*\*\*\* fue testigo del fallecimiento de esta última, de todo lo cual se desprende la mala fe con la que se condujeron tanto \*\*\*\*\* como \*\*\*\*\* ; prueba a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que se admitieron al actor las pruebas CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* por conducto de su albacea \*\*\*\*\* "también conocida como \*\*\*\*\*", de \*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\* , al igual que la DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME a cargo del \*\*\*\*\* para acreditar el estado civil del demandado \*\*\*\*\* , las cuales fueron declaradas desiertas por causas imputables a su oferente; asimismo, se le admitió a la parte actora la TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de la que se desistió su oferente. Por su parte al demandado \*\*\*\*\* se le admitió la CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* la cual fue declarada desierta por causas imputable su parte, así como la TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* de la cual se desistió el oferente. Por su parte, al Notario demandado se le admitió la CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* , mismas que se declararon desiertas por causas imputables a su oferente, todo lo cual se desprende de lo actuado en audiencias de fechas uno octubre y tres de diciembre de dos mil dieciocho.-

VIII.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la acción ejercitada es procedente y las excepciones opuestas por los demandados improcedentes, según se determinará atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales en los términos que a continuación se mencionan:

**EXCEPCIONES DEL DEMANDADO \*\*\*\*\*:**

Dicho demandado opone como excepción la de FALTA DE ACCIÓN que hace consistir en que el contrato de compraventa queda perfeccionado desde el momento en que hay un acuerdo entre las partes respecto al precio y a la cosa objeto indirecto del contrato, de lo cual se desprende que desde que las partes demandadas acordaron que se realizaría una compraventa respecto al citado bien inmueble y el precio que se pagaría por el mismo, quedó perfeccionado, por lo que la parte actora no puede alegar mala fe de los contratantes al momento de su celebración, pues si bien es cierto la formalidad establecida por la ley respecto a bienes inmuebles, fue realizada posterior al citatorio que se le dejó a \*\*\*\*\**, también lo es que la parte actora no tiene certeza de qué fecha fue que se dio ese acuerdo de voluntades respecto al precio y a la cosa que se habría de vender;* asimismo sostiene que previo a la inscripción de dicho acto jurídico en el Registro Público no había inscripción anterior en la escritura de que dicho bien estableciera una limitante para la realización de cualquier tipo de enajenación respecto

al mismo, por lo que no había inscripción alguna que limitara la posibilidad de transferir la propiedad del bien inmueble en cuestión; aunado a ello sostiene que no era posible que \*\*\*\*\* tuviera conocimiento de la diligencia que se haría en su contra, al indicar que en el citatorio que se le dejó al mismo por el Ministro Ejecutor para que lo esperara en su domicilio, en el mismo no se hace mención sobre el asunto del que se trata, ya que no se deja información alguna sobre el juicio que se está ventilando sino que solo se limita a hacer una solicitud de espera y de lo que se intuye que el codemandado no pudo haber tenido conocimiento de las prestaciones que la parte actora le reclama en el juicio de alimentos a que hace mención, por lo que el contrato no pudo haberse celebrado de mala fe; excepción que esta autoridad declara **improcedente** en razón a lo siguiente:

Ciertamente el artículo 2120 del Código Civil vigente del Estado dispone: "**Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.**", sin embargo, si bien el notario refiere que la parte actora no tiene certeza de cuándo fue que se dio el acuerdo de voluntades para fijar el objeto y el precio de la compraventa y que por ello, el hecho de que la venta se haya plasmado en escritura pública en fecha posterior al citatorio que se dejó al demandado \*\*\*\*\* , no haya sido para defraudar a los acreedores

alimentarios, sin embargo, de haber existido otra fecha del acuerdo de voluntades y que el mismo se formalizó en fecha distinta, la parte demandada tenía la carga de la prueba para demostrarlo, según lo prevé el artículo 626 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y al no haber aportado prueba alguna para acreditarlo, por lo tanto, no puede tenerse como fecha de acuerdo de compraventa una distinta a aquella que aparece puesta en el contrato de compraventa pasada ante su fe, dado que el artículo 70 de la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes, dispone que las escrituras públicas, las actas notariales y sus testimonios, mientras no fuere declarada legalmente su falsedad, probarán plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que haya dado fe el notario y que éste observó las formalidades que mencione; consecuentemente, al no haberse demostrado que fue en fecha distinta a la que aparece en la escritura pública base de la acción, aquella en que el notario dice las partes hicieron ese acuerdo de voluntades, es que debe tenerse como aquella en que se hizo el acuerdo de referencia, precisamente la que obra en la escritura que pretende se declare nula y que lo fue el día **veintitrés de febrero de dos mil diez.-**

Aunado a ello, contrario a como lo manifiesta el notario demandado, \*\*\*\*\* sí pudo tener conocimiento

previo a la compraventa de qué era lo que se pretendía en la diligencia de la cual se le dejó citatorio, pues en este último claramente se asentó que se practicaría una diligencia en materia "familiar" por lo que el demandado ya podía suponer qué tipo de diligencia sería.-

Por otra parte refiere que el hecho de que en el Registro Público de la Propiedad no hubiera limitante para poder hacer el traslado de dominio y que por ello debe prevalecer la compraventa primero registrada; sin embargo, aun cuando en la escritura que pretende se declare nula, el notario haya asentado que se cercioró de que el inmueble objeto de la operación, se encuentra libre de gravamen, sin embargo, era claro que a esa fecha no tendría limitante para el traslado de dominio si a ese día aún no se había logrado emplazar al demandado \*\*\*\*\* del juicio de alimentos ni mucho menos se le había embargado el mismo, que fue precisamente el objeto de la diligencia del día diecisiete de febrero de dos mil diez, además de que precisamente la causa de nulidad lo es de que, el demandado \*\*\*\*\*, aprovechando que el inmueble se encontraba a su nombre, simuló una compraventa para el efecto de evadir su obligación de pago de alimentos, por ende, el que no haya estado inscrita alguna limitante para el traslado de dominio no resulta relevante para el asunto que nos ocupa; lo que hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

**EXCEPCIONES DE LA DEMANDADA \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***

Los demandados citados opusieron la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA**, la cual fue analizada y declarada improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

De igual forma, opusieron las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN** que se analizan de manera conjunta al hacerlas valer en un solo sentido, al sostener que si bien es cierto que \*\*\*\*\* le vendió el inmueble materia del juicio a la co demandada \*\*\*\*\* , sin embargo, esta última sí pago el precio convenido y aquél recibió el pago, tan es así que se le hizo entrega de la posesión del inmueble en virtud de dicho contrato, además de que quien le vendió aparecía como propietario en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que por ende la compradora es de buena fe, pues en el Registro Público de la Propiedad no había anotación alguna que constituyera indicio sobre los hechos que menciona la actora; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes**, en razón a lo siguiente:

Los demandados ya referidos, sostienen que el *precio que se plasmó en el contrato de compraventa base de la acción sí fue pagado por la compradora y que fue recibido por el vendedor*; sin embargo, esta autoridad determina que tal afirmación no está demostrada dentro de autos, tomando en consideración que en la escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha veintitrés de febrero de dos mil diez, se pactó como precio de la supuesta compraventa el de DOSCIENTOS MIL

PEÑOS, según se estableció en su cláusula SEGUNDA, donde además se dijo que esa cantidad "... la parte compradora liquidará a la parte vendedora al momento de la firma de esta escritura.", de lo anterior se advierte que el dinero fijado como precio de la supuesta compraventa, no se entregó en ese momento al usar el verbo en tiempo futuro "liquidará" por lo tanto, el Notario Público no dio fe de que se haya entregado el dinero de referencia, aunado a ello, aún que se haya dicho que se pagaría a la firma de la escritura y la misma incluso ya se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado lo que supone la firma del mismo, sin embargo, al ser un hecho del que no dio fe el notario y ser afirmado por los demandados, conforme a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, correspondía a éstos la carga de la prueba para demostrar el pago de dicho dinero, sin que con las pruebas desahogadas en el juicio se haya acreditado lo anterior. No pasa desapercibido para esta autoridad que en la confesional admitida al Notario Público a cargo del codemandado \*\*\*\*\* , se le tuvo por confeso de que al momento de la compraventa manifestó haber recibido a su entera conformidad la cantidad pactada que fue señalada como precio, en razón de la compraventa realizada, sin embargo, como se dijo al momento de la valoración de la prueba confesional a cargo del codemandado \*\*\*\*\* , a la misma no se le concedió valor probatorio alguno por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su

valoración, lo que se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; en consecuencia de lo anterior, los demandados no demostraron en forma alguna que se haya pagado y recibido el precio de la compraventa en cuestión, de ahí que se pruebe la simulación que sostiene la actora sobre dicho acto, ya que de haber sido real el acto consignado en la escritura que pretende se declare nula, el precio fijado hubiera sido liquidado por la parte compradora y recibido por la parte vendedora, sin que en el caso se haya demostrado el pago de referencia, lo anterior tiene apoyo en el siguiente criterio de jurisprudencia: **"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA**

**DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.".-

**Tesis: 305, Apéndice de \*\*\*\*995, Sexta Época, \*\*\*\*243, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 205, Jurisprudencia (Civil),** si que con las pruebas aportadas a la causa se haya demostrado el pago de la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS que se dice fueron pagados por \*\*\*\* a favor de \*\*\*\*, pese a que los demandados tenían la carga de la prueba para demostrarla, según el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Por otra parte, la demandada \*\*\*\* sostiene que fue compradora de buena fe, pues en el Registro Público de la Propiedad no había anotación alguna que constituyera indicio sobre los hechos que menciona la actora y se encontraba registrado a nombre de su vendedor; sin embargo, esta autoridad determina que

dentro de autos se encuentra demostrado que la antes indicada se condujo con mala fe en razón a lo siguiente:

El artículo 279 del Código Civil del Estado dispone que la buena fe se presume pero podrá destruirse con prueba plena. En el caso que nos ocupa, la mala fe de que habla dicho numeral se demostró plenamente en razón de que tal como ha quedado asentado en el párrafo anterior, en el contrato basal se estableció que se celebraba contrato de compraventa y que el precio convenido fue por la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS, sin embargo, no fue demostrado su pago, por las razones que ya han sido indicadas, la que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por lo tanto, no puede obtenerse la buena fe de que habla la demandada \*\*\*\*\* si en una compraventa debe liquidarse el precio convenido por parte de comprador, obligación que claramente se le impone en el artículo 2164 del Código Civil vigente del Estado, y al haberse asentado el precio de la misma y no haberse liquidado, hace notar la mala fe con que se condujeron ambas partes, tanto vendedora como compradora, aunado a ello, la demandada al contestar la demanda entablada en su contra, en un primer momento negó ser madre de la persona que la actora indicó ser esposa de \*\*\*\*\* y posteriormente reconoció ser madre de \*\*\*\*\*, sin embargo, en todo momento negó que ésta fuera esposa del codemandado \*\*\*\*\* y si bien se puede deducir que lo fue porque los

mismos no se encontraban casados, sin embargo, con las pruebas que ya han sido valoradas, se demostró plenamente que entre los mismos había una relación de concubinato, siendo que la demandada \*\*\*\*\* refirió *ignorar si se conocen*, además de que aún sin conceder que existiera alguna relación del señor \*\*\*\*\* con alguna persona relacionada con ella, no hay mala fe de su parte, de lo cual se desprende que en su contestación, en todo momento pretende desligar a su hija de cualquier relación con \*\*\*\*\* , esto para poder afirmar que su compraventa fue de buena fe, lo cual está desvirtuado por la negación que en todo momento hace, aunado a que no se demostró el pago de la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS que se asentó en el contrato como precio de la compraventa, por lo que se encuentra desvirtuada la buena fe que la misma alega.-

Asimismo, se toma en consideración los artículos del Código Civil vigente de Estado que a continuación se transcriben:

**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 ni podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables. ...".-*

**Artículo 2879.-** *"La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.".-*

**Artículo 2880.-** *"No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se*

otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.”.-

Si bien es cierto de los artículos antes mencionados se desprende que la compradora puede estarse a la buena fe registral, es decir, confiando en que la venta es legal pues la persona que le vende es la misma a cuyo favor está inscrito el inmueble materia de la compraventa, sin embargo, como se ha dicho, debe atenderse también a la buena fe con que se haya conducido al momento de la celebración y como ya quedó demostrado, la misma, al ser madre de la pareja del codemandado \*\*\*\*\*, ésta tenía la intención de ayudarlo para poder transmitir la propiedad de ese inmueble por las razones que ya han sido apuntadas, todo lo cual hace improcedentes las excepciones en comento.-

En cambio, se considera que la parte actora ha demostrado su acción, en observancia a lo que disponen los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 1675:** "Para la existencia del contrato se requiere: I Consentimiento; II Objeto que pueda ser materia del contrato.".-

**Artículo 2035:** "Los actos celebrados por un deudor en perjuicio de su acreedor, pueden anularse, a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción, es anterior a ellos.".-

**Artículo 2052:** "Es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas.".-

**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 lo anterior se desprende que para la existencia de una compraventa se necesita acreditar que uno de los contratantes se obligó a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a pagar por ello un precio cierto y en dinero, además de que de haberse plasmado algo que no ocurrió, dicho acto será simulado y si el acto fue hecho con el fin de defraudar a un acreedor, el mismo podrá ser declarado nulo.-

En el caso que nos ocupa, con las pruebas que fueron aportadas a la causa, quedó debidamente demostrado lo siguiente:

**1.-** Que en fecha **diecinueve de enero de dos mil diez**, la actora **\*\*\*\*\*** en representación de sus entonces

menores hijos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, obtuvo sentencia favorable respecto al pago de alimentos provisionales, habiéndose fijado la cantidad de TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 20/100 M.N. mensuales por ambos menores, ordenándose requerir al demandado \*\*\*\*\* para que hiciera el pago de la primera mensualidad y garantizara las subsecuentes y si no lo hacía al momento de la diligencia, se procediera al embargo de bienes bastantes para garantizarlos.-

2.- Que el día **diecisiete de febrero de dos mil diez**, se intentó dar cumplimiento a lo ordenado en la sentencia señalada en el punto anterior, y al no haberse encontrado al demandado, se le dejó citatorio para que esperara al día siguiente.-

3.- Que el día **dieciocho de febrero de dos mil diez**, en cumplimiento al citatorio mencionado en el punto anterior, se constituyó de nueva cuenta el ministro ejecutor al domicilio de \*\*\*\*\* sin que nadie acudiera a su llamado.-

4.- Que el día **veintitrés de febrero de dos mil diez**, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* acudieron ante el Notario Público número \*\*\*\*\* del Estado, aparentando celebrar un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, entre \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como compradora.-

5.- Que en las escrituras del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, en fecha **veintidós de febrero de dos mil**

diar, obra anotación del primer aviso preventivo de compraventa a favor de \*\*\*\*\*; del segundo aviso preventivo de compraventa a favor de esa persona en fecha **veintitrés de febrero de dos mil diez** y por último, la anotación final de compraventa a favor de \*\*\*\*\* el día nueve de abril de dos mil diez.-

De los puntos anotados anteriormente, se puede observar que los actores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , obtuvieron por conducto de su madre \*\*\*\*\* , una sentencia a su favor para el efecto de que se les proporcionara alimentos provisionales, esto en fecha **diecinueve de enero de dos mil diez, fecha que resulta ser anterior** al acto plasmado en la escritura de la que se pretende su nulidad, que parece celebrado entre \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* , pues esto ocurrió el día **veintitrés de febrero de dos mil diez.-**

También queda demostrado que **esa compraventa fue simulada para efectos de que \*\*\*\*\* se colocara en estado de insolvencia** para no responder a la obligación de pago de alimentos, pues en el citatorio que se le dejó a éste en fecha **diecisiete de febrero de dos mil diez**, se asentó que se practicaría una diligencia en materia "familiar", por lo que con ello podía inducir de qué diligencia se trataría, tan es así, que en la fecha indicada en el citatorio para la práctica de la diligencia que fue el día **dieciocho de febrero del mismo año**, ya no se atendió al ministro executor. Aunado a ello, a pocos días posteriores a esas diligencias (cuatro días), es decir, el día **veintidós**

de febrero de ese año, en el registro correspondiente al inmueble ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, ya aparecía el primer aviso preventivo de compraventa a favor de \*\*\*\*\* y para el día **veintitrés de febrero de dos mil diez**, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ya habían comparecido ante el \*\*\*\*\* a realizar una supuesta compraventa del citado inmueble, apareciendo con esa misma fecha el segundo aviso preventivo y por último el día nueve de abril de dos mil diez, ya se había asentado la inscripción de la compraventa que apareció realizada ante el citado notario, que por ello, quedó en insolvencia el demandado, pues no quedó acreditado que a esa fecha el demandado tuviera otros bienes para garantizar el pago de la pensión alimenticia.-

También quedó acreditado que **esa compraventa fue simulada para defraudar a los acreedores alimentarios**, lo que les ocasionó un perjuicio, pues además de que ese acto se celebró en fecha posterior a la obtención de sentencia de alimentos provisionales y de que se tratara de ejecutar esa sentencia, dentro del juicio, no quedó probado que el precio que se dijo, se fijó por la compraventa por DOSCIENTOS MIL PESOS, haya sido pagado por la compradora, ni recibido por el vendedor, pues en la escritura donde se asentó el acto de referencia, se dijo que se liquidaría posteriormente, al momento de la firma, por lo que el notario no dio fe de la entrega del dinero ni los demandados aportaron prueba alguna para demostrar el

pago del precio que se dijo convinieron por la compraventa.-

De igual forma quedó probado que la persona a quien supuestamente se le transmitió la propiedad del inmueble, a saber, \*\*\*\*\*, es madre de \*\*\*\*\*, de quien se demostró tener una relación sentimental con \*\*\*\*\*, de todo lo cual se obtiene que el acto consignado en la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha veintitrés de febrero de dos mil diez, fue simulada para que \*\*\*\*\* se encontrara en estado de insolvencia y no cumplir con su obligación de pago de pensiones alimenticias, de lo que se puede obtener que tanto \*\*\*\*\* así como \*\*\*\*\* se condujeron de mala fe.-

No pasa desapercibido para esta autoridad, que con el informe rendido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, el cual es visible a foja doscientos sesenta y dos de autos, quedó acreditado que \*\*\*\*\* cuenta con un inmueble distinto al que es materia de este juicio, pues se encontró que a su favor está inscrito el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, Aguascalientes, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden, sin embargo, también se puede observar que el mismo fue inscrito en fecha primero de diciembre de dos mil catorce y fue vendido por \*\*\*\*\*, sin que dentro de autos se puedan obtener datos para tener por acreditado que el valor de dicho inmueble puede garantizar el valor de las pensiones alimenticias adeudadas por \*\*\*\*\*, mismo que tenía la carga de la prueba para demostrar lo anterior,

atendiendo a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y atendiendo además al siguiente criterio de jurisprudencia: **"ACCIÓN PAULIANA. CORRESPONDE AL DEMANDADO DEMOSTRAR QUE CUENTA CON BIENES SUFICIENTES PARA RESPONDER DE SUS DEUDAS, A FIN DE QUE SE DESESTIME LA PRETENSIÓN DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).** Las reglas establecidas en los artículos 261 y 282, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como 223 y 224, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, sobre la carga de la prueba en los juicios del orden civil, aplicadas a los juicios en que se ejerce la acción pauliana, llevan a afirmar que ésta corresponde al demandado cuando afirma que cuenta con bienes suficientes para responder de sus deudas. Si bien los artículos 2163 al 2166, del Código Civil para el Distrito Federal y sus homólogos del Código Civil para el Estado de Nuevo León, prevén la insolvencia del deudor como uno de los elementos para la procedencia de la acción pauliana y que, por regla general, corresponde al actor demostrar los elementos de su pretensión, lo cierto es que la insolvencia, como fenómeno jurídico, involucra dos elementos: por un lado, la afirmación de que el demandado tiene deudas a su cargo y, por otro, que dicho deudor carece de bienes para responder de aquéllas, lo que provoca la nulidad del acto jurídico que, en concepto del actor, generó el déficit patrimonial del enjuiciado. Luego entonces, con base en las reglas que rigen la distribución de la carga probatoria, corresponde al actor demostrar los elementos de su pretensión, entre ellos la existencia de los adeudos que imputa al demandado; empero, toca al enjuiciado probar que sí tiene bienes suficientes para responder de

sus obligaciones, dado que, ante la existencia material del hecho, podrá exhibir los elementos de convicción que, siendo de su pleno conocimiento, permitan advertir los bienes de los que es titular.”. **Época: Novena Época, Registro: 160623, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 3. Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 116/2011 (9a.), Página: 2153.-**

En mérito de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la nulidad del contrato de compraventa que refiere en su escrito inicial de demanda y en consecuencia de lo anterior, *se declara nulo el acto jurídico celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y como consecuencia, se declara nula la escritura número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha veintitrés de febrero de dos mil die , de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado,* relativa a la compraventa que aparece celebrada entre \*\*\*\*\* como vendedor y de la otra parte \*\*\*\*\* , como comprador, en relación al siguiente inmueble: ubicado en el número \*\*\*\*\* , antes \*\*\*\*\* , de la calle \*\*\*\*\* hoy \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , en la Colonia \*\*\*\*\* , en la manzana número \*\*\*\*\* , del Lote número \*\*\*\*\* , de la Primera demarcación de esta Ciudad, con una superficie rectificad de CIENTO SETENTA Y UN METROS VEINTE CENTÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en siete metros con quince centímetros, con \*\*\*\*\*; AL SUR, en seis metros, con cuarenta y cinco centímetros, con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en veintitrés metros, con \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en veinticinco metros, con

**\*\*\*\***; esto al haber sido simulada asentándose un acto que no ocurrió y por tanto, **se ordena la cancelación ante el Registro Público de la Propiedad del Estado y ante el Notario Público número 26, de la escritura en comento,** así como el primero de los mencionados deberá hacer la cancelación de las anotaciones realizadas con motivo del acto declarado nulo, en la escritura número **\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\***, de fecha dieciséis de enero de dos mil dieciséis y una vez que quede firme la presente resolución deberá girarse oficio al Director del Instituto Catastral y al del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ambos del Estado para que den cumplimiento a lo antes ordenado, conforme a lo previsto por el artículo 373 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

De conformidad con lo previsto por los artículos 1789, 2040 y 2056 del Código Civil del Estado, al disponer el primero de ellos que la reparación del daño debe consistir en el restablecimiento de la situación anterior a él y cuando ello sea imposible, en el pago de daños y perjuicios, y a su vez el segundo numeral señala que revocado el acto fraudulento del deudor, si hubiera habido enajenaciones de propiedades, estas se devolverán por el que las adquirió de mala fe, y el tercero indica que luego que se anule un acto simulado, se restituirá la cosa o derecho a quien pertenezca; en consecuencia, toda vez que del inmueble materia de este juicio fue simulada por los participantes de mala fe su enajenación, en

consecuencia, se declara que \*\*\*\*\* no tiene derecho de propiedad alguno sobre el inmueble que fue materia del acto consignado en la escritura que se declaró nula y por tanto, dicho inmueble se restituye al patrimonio de \*\*\*\*\*, lo cual por supuesto se traduce en el pago de daños y perjuicios que la actora reclama en el inciso d) de su escrito de demanda.-

Por último no se hace especial condena por concepto de gastos y costas del juicio, pues se atiende a lo que dispone el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala la parte que pierde, no será condenada a costas si no les imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entendiéndose que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial y en el caso la declaración de nulidad únicamente puede hacerla una autoridad, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia: **"COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO \*\*\*\*\*29 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, siempre que se presenten los

supuestos siguientes: I. que no le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. que haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en el primer supuesto, a la parte perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando: a) la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial; b) consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en sustituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y, c) en el caso de la demandada, que haya sido llamada a juicio sin necesidad. Por otra parte, tratándose de acciones de nulidad, el artículo 2097 del Código Civil de la misma entidad, prevé que los efectos producidos provisionalmente por el acto declarado nulo se destruirán retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. En ese sentido, si se tiene en cuenta que de la interpretación de dicho artículo se advierte que éste impone a los particulares una orden para que acudan ante órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, máxime que nuestro sistema no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente, es indudable que cuando se hace valer la acción de nulidad de contrato, se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Aguascalientes, consistente en que a la perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”.- **Tesis: 1a./J. 68/2010, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 163379, Primera Sala, Tomo XXXII, Diciembre de 2010, Pág. 6, Jurisprudencia (Civil).**-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 32, 39, 79 fracción III,

83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 353, 369, 370, 371-372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

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

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora en la cual ésta acreditó su acción y los demandados no demostraron sus excepciones.-

**TERCERO.-** Se declara nulo el acto jurídico celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*

**CUARTO.-** Se declara nula la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha veintitrés de febrero de dos mil diez, de la \*\*\*\*\* de las del Estado, relativa a la compraventa que aparece celebrada entre \*\*\*\*\* como vendedor y de la otra parte \*\*\*\*\*, como comprador, en relación al inmueble ubicado en el número \*\*\*\*\*, antes \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\*, hoy \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, en la Colonia \*\*\*\*\*, con la superficie, medidas y colindancias que en la misma se describen.-

**QUINTO.-** Se ordena la cancelación ante el Registro Público de la Propiedad del Estado y ante el Notario Público número 26, de la escritura en mención, así como el primero de los mencionados deberá hacer la cancelación de las anotaciones realizadas con motivo del acto declarado nulo, en la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha dieciséis de enero de dos mil dieciséis.-

**SSEXTO.-** Una vez que quede firme la presente resolución deberá girarse oficio al Director del Instituto Catastral y al del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ambos del Estado para que den cumplimiento a lo antes ordenado.-

**SÉPTIMO.-** Se declara que \*\*\*\*\* no tiene derecho de propiedad alguno sobre el inmueble que fue materia del acto consignado en la escritura que se declaró nula y por tanto, dicho inmueble se restituye al patrimonio de \*\*\*\*\*, lo cual por supuesto se traduce en el pago de daños y perjuicios que la actora reclama en el inciso d) de su escrito de demanda.-

**OCTAVO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas del juicio.-

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

que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

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

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

SECRETARIA

JUEZ

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

**L' ECGH/Ilse\***