

Aguascalientes, Aguascalientes, **tres de junio de dos mil veinte.**

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

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

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

**II.** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues establece que es juez competente, el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis pues se ejercita acción reivindicatoria respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este juzgador, 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 Reivindicatoria y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía civil de juicio Único y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.** El actor **\*\* \*\*** demanda por su propio derecho en la vía única civil a **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a). Para que por medio de Sentencia Firme se declare en sentencia ejecutoria, en el sentido de que soy ÚNICO Y EXCLUSIVO PROPIETARIO del inmueble, y construcciones en él edificadas y mejoras realizadas, sobre el LOTE NUMERO \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) DE LA MANZANA \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* SECCIÓN \*\*\*\*\***, de la cabecera Municipal de **AGUASCALIENTES**. El cual tiene una superficie de 91.375 (OCHENTA Y UNO PUNTO TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS: Con las siguientes medidas y colindancias. **Al Norte** en 4.65 metros con la calle **MUNGIA**. **Al Sur**: en 4.65 metros con lote 10-B. **Al Oriente**: en 17.50 metros con lote 29-B. **Al Poniente**: En 17.50 metros con lote 28-B. Bien inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número de inscripción **\*\*\*\*** del LIBRO **\*\*\*\*\*** de la sección cuarta del Municipio de Aguascalientes, de fecha 18 de Octubre de 2016. FOLIO REAL: **\*\*\*\*\***. A FAVOR DE: **\*\*\*\*\***. **b).** Para que se declare judicialmente que EXISTE IDENTIDAD, entre el BIEN OBJETO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA CASA MARCADA CON EL NUMERO **\*\*\*\*\*** DE LA CALLE **\*\*\*\*\*** FRACC. **\*\*\*\*\***, y el BIEN QUE FUE PROPIEDAD DE LA DEMANDADA **\*\*\*\*\***; **c).** Para que se declare judicialmente que el titulo o escritura pública que posee la C. **\*\*\*\*\***, no es oponible técnica y legalmente a LA ESCRITURA DEL SUSCRITO ACTOR y ACTUAL PROPIETARIO DEL INMUEBLE objeto del presente juicio; **d).** Para que mediante

**sentencia firme, SE CONDENE A LA PARTE DEMANDADA A HACER LA ENTREGA FISICA, REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE, con sus mejoras, construcciones y CUALQUIER ELEMENTO ADHERIDO AL PISO; e).** Para que mediante sentencia firme se CONDENE a la parte demandada al PAGO DE LOS FRUTOS CIVILES PROPIOS DE LA NATURALEZA DEL INMUEBLE CASA MARCADA CON EL NUMERO \*\*\*\*\* DE LA CALLE \*\*\*\*\* , consistente en el pago de RENTA MENSUAL A RAZÓN DE \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)m y que se genere y se seguirá acumulando por todo el tiempo que la demandada goce del inmueble por sí o por interpósita persona, a partir del día seis de abril del dos mil dieciséis, y hasta el día que se realice la entrega física, real y material del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* SECCIÓN “\*\*\*\*\*”, DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES; f). Para que por sentencia firme se obligue a la demandada al pago de los SERVICIOS TALES COMO AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS NATURAL, TELÉFONO INTERNET Y CUALQUIER OTRO QUE PUEDA RESTRINGIR DERECHOS, O DAÑAR DE CUALQUIER MANERA AL SUSCRITO PROPIETARIO o los derechos que tengo sobre el INMUEBLE; g). Para que por medio de Sentencia Firme, se obligue y condene a la parte demandada al pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS que no sean propios del uso común del inmueble, y que se realicen con DOLO y MALA FE, al inmueble; h). Para que por medio de Sentencia firme se obligue a la demandada al pago de los Gastos y Costas que el presente juicio origine hasta su total terminación, tomando como base el valor comercial del inmueble.”. 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, oponiendo controversia total de las prestaciones que se le reclaman y de los hechos en

que se fundan, desprendiéndose de su escrito de contestación, que invoca como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** La de prescripción de la acción; y **2.** La de falta de legitimación activa en la causa.

El demandado \*\*\*\*\*, no dio contestación a la demanda establecida en su contra y dado a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, página ciento sesenta y ocho, de la Séptima Época, con número de registro 392374, que a la letra establece:

**"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."

En observancia a lo anterior, se analizan las constancias que integran el sumario que se resuelve, las cuales tienen valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y

341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, considerando para esto que la finalidad primordial del emplazamiento consiste en que el demandado adquiriera pleno conocimiento de que se ha promovido un proceso judicial en su contra, saber quién lo demanda, el juzgado ante el cual se le ha demandado, el juez que conoce de la causa y el contenido de la demanda, para el efecto de que esté en aptitud de producir su defensa de la mejor manera y no se dicte un fallo en su contra por la falta de conocimiento de la demanda, por lo que se analiza el acta levantada con motivo del emplazamiento, la cual es visible a foja ciento cincuenta y cinco a la ciento sesenta y cinco de autos, con la que se acredita que en fecha *diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve*, se buscó al demandado en el domicilio señalado por el actor como de aquel, habiendo sido atendido el notificador por el propio demandado de quien se asentó su media filiación, que si bien es cierto dicho demandado no se identificó ni firmó de recibido el acta correspondiente, no menos cierto es que el notificador encargado de realizar el emplazamiento se cercioró de lo anterior con la señora \*\*\*\*\*, vecina de la finca con número \*\*\*\*\*, así como con la señora \*\*\*\*\*, vecina de la finca \*\*\*\*\*, quienes manifestaron que el señor \*\*\*\*\*, sí vive en dicho domicilio y que fue la persona quien atendió al notificador, asimismo de las actuaciones que obran en el expediente se desprende que dicho demandado ha recibido en diversas ocasiones a personal de poder judicial al momento de tratar de emplazar a la diversa demandada, así como en la diligencia de fecha *catorce de marzo de dos mil dieciocho*, en la cual se emplazó a dicha persona quien se identificó y manifestó vivir en dicho domicilio, lo que da certeza de que efectivamente fue el demandado quien entendió esa diligencia, a

quien se le corrió traslado con copias de la demanda y se le hizo saber que no se le corrió traslado con los documentos que se anexaron a la demanda, al exceder de veinticinco fojas y que quedaban a su disposición en la Secretaría de este Juzgado para que se impusiera de su contenido, haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, de lo que se desprende que el emplazamiento está ajustado a las normas que lo regulan y se dio cumplimiento a lo exigido por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de todo lo cual se desprende que el mismo tuvo pleno conocimiento del juicio que se sigue en su contra y pese a ello el demandado no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

V. El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a esto la parte actora y demandada exponen en sus escritos de demanda y contestación, 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 parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* quien en audiencia de fecha *doce de febrero de dos mil diecinueve* fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida

admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado, máxime que se robustece con la prueba documental pública relativa a la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, por los argumentos vertidos al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, así pues de la prueba que nos ocupa se desprende que dicha demandada acepta de esta manera como cierto, que fue propietaria de la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\* de esta Ciudad y que actualmente ya no lo es; que el veinte de abril de dos mil dieciséis fue requerida por el actor por la entrega de dicho inmueble; que goza la posesión del mismo sin pagar cantidad alguna por concepto de arrendamiento; que tiene conocimiento que el propietario actual de dicho domicilio es el actor a quien se le ha negado a entregar; que en el mes de enero de dos mil diecisiete le pidió al actor acudir con un abogado para que le hiciera una propuesta de compraventa del inmueble señalado.

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, se declaró desierta la misma ante el notorio desinterés de la parte oferente al no exhibir pliego de posiciones respecto al cual se desahogaría dicha probanza.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha seis de abril del año dos mil dieciséis, elevado ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, misma que obra en autos de la foja treinta y dos a la cincuenta y dos

de autos, la que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la que se demuestra que en la fecha antes indicada, el actor adquirió por compraventa bajo la modalidad ad corpus, celebrada con el SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES (SAE), ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, como mandatario de la TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN, como parte vendedora y el actor \*\*\*\*\* como comprador, el inmueble consistente en la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , construida sobre el lote \*\*\*\*\* , dentro de la subdivisión del lote \*\*\*\*\* , de la manzana \*\*\*\*\* , del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , Sección \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de OCHENTA Y UN METROS TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cuatro metros sesenta y cinco centímetros, con calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en cuatro metros sesenta y cinco centímetros, con lote diez "B"; AL ORIENTE, en diecisiete metros cincuenta centímetros, con lote veintinueve "B"; y, al PONIENTE, en diecisiete metros cincuenta centímetros, con lote \*\*\*\*\*.

Asimismo, se desprenden los antecedentes de propiedad del inmueble, donde consta que la demandada \*\*\*\*\* había adquirido dicho inmueble, mediante escritura número cinco mil cuatrocientos cincuenta y cinco, volumen ciento sesenta y tres, de fecha veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y tres, el cual fuera embargado por crédito fiscal y de ahí que se realizara la compraventa a favor del actor en los términos antes indicados, por lo tanto, queda demostrado que el actor es propietario del inmueble antes indicado.

La **DOCUMENTAL SIMPLE**, consistente en la copia simple de la escritura pública número \*\*\*\*\*,

de fecha *veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y tres*, elevado ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, misma que obra en autos de la foja doce a la treinta y uno de autos, a la cual se le concede valor probatorio, atendido a lo que establecen los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se encuentra robustecido con la escritura pública que fue valorada en párrafos anteriores, con la que se acredita que en la fecha antes indicada, la demandada \*\*\*\*\* había adquirido en propiedad el inmueble materia de este juicio.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el comprobante de pago de Impuesto a la Propiedad Raíz expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes, identificado con número de folio \*\*\*\*\* , obrando en autos a foja nueve de autos, la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la que se acredita que el inmueble materia del juicio tiene cuenta catastral a nombre del actor.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las partidas 3194258, 3194256 y 3194259 visibles de la foja cuarenta y seis a la cuarenta y ocho de autos, de fecha *dieciocho de agosto de dos mil dieciséis*, expedidas por Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, documentales a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentos emitidos por servidor público en ejercicio de sus funciones; documentales con las que se acredita la adjudicación del inmueble

materia del juicio derivada del crédito fiscal contra la hoy demandada; la cancelación de gravámenes o limitaciones del mismo y, la compraventa a favor del hoy actor, todo lo cual se describe en la escritura que fue valorada en el párrafo anterior.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistente en el recibo número \*\*\*\*\* emitido el doce de enero de dos mil diecisiete, por PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, S.A. DE C.V. misma que obra a foja diez de autos y en la copia simple de Aviso-Recibo emitido por la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, con fecha de treinta de enero de dos mil diecisiete, mismo que obra a foja once de los autos, ambos a nombre de \*\*\*\*\*, a las cuales se les concede valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 285 y artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentos privados provenientes de terceros cuyo contenido se encuentra adminiculado con la confesión vertida por la demandada al momento de ser declarada confesa documentales con las que se acredita que los servicios relativos al inmueble materia de este juicio, se encuentran dados de alta a nombre de la demandada \*\*\*\*\*.

La **INSPECCIÓN JUDICIAL**, probanza la cual únicamente se desahogó por cuanto a la demandada \*\*\*\*\*, pues respecto al diverso demandado el actor se desistió en su perjuicio lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad, como se advierte de la diligencia de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte; así pues, la inspección que nos ocupa se desahogó en el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, con código postal de número \*\*\*\*\*, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo

establecido por los artículos 308 y 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se hizo sobre objeto que no requiere de conocimiento técnicos especiales, con la que se acredita que el inmueble de referencia se trata de una casa con un frente aproximado de seis metros, con diez metros al fondo, hasta donde inicia la construcción que es a dos plantas, en color beige y con un metro aproximado por las dos plantas en ladrillo crudo en el cual hay un tejaban de un metro y medio por dos metros, existiendo en el frente de dicha fachada una puerta en color gris a una sola hoja; igualmente que la cuadra en la que se encuentra dicho inmueble se encuentra en forma perpendicular con las dos diversas calles \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , siendo, que en forma paralela se encuentra rodeado de las calles con nombre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , identificado el inmueble materia de este juicio con nombre de calle, número y fraccionamiento, pues tuvo a la vista la nomenclatura oficial, pues en la misma se advirtió como calle \*\*\*\*\* delegación \*\*\*\*\* , Fraccionamiento \*\*\*\*\* , con código postal \*\*\*\*\* y con número exterior del domicilio marcado con el \*\*\*\*\* .

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en el entendido que respecto al demandado \*\*\*\*\* el oferente se desistió en su perjuicio de dicha probanza, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad en diligencia de fecha veinticinco de febrero de dos mil diecinueve. Empero a lo anterior, respecto a la diversa demandada \*\*\*\*\* se desahogó en audiencia de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio parcial, pues solamente sirve para demostrar que los demandados se encuentran en posesión del inmueble materia del juicio, mas no así para demostrar los demás hechos que declararon los testigos, pues de esos, los

testigos manifestaron tener conocimiento por comentarios del propio actor, valoración que se le otorga de acuerdo a lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

**"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

*Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."*

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables al actor 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.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable al actor, esencialmente la humana que se desprende de

la circunstancia de haber acreditado que el inmueble a que se refiere el documento presentado como base de su acción, es aquél que poseen los demandados pues el demandado **OCTAVIO ÓSCAR PÉREZ MELLADO** vive en el citado domicilio y la demandada \*\*\*\*\* sigue ostentándose como dueña del mismo según se desprende de su escrito de contestación de demanda y además los servicios de agua y luz se encuentran a su nombre, por lo tanto se reconoce la posesión que del mismo detentan los demandados; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**VI.** Dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a determinar que el actor dentro del presente juicio acreditó su acción y que la demandada \*\*\*\*\* no acreditó sus excepciones en razón a lo siguiente:

La demandada antes indicada hace valer la excepción de Falta de Legitimación Activa, sustentada en que el contrato presentado por el actor como base de su acción es nulo e ineficaz y por tanto no puede fundarse en el mismo su acción; excepción que esta autoridad declara **improcedente** atendiendo a lo siguiente:

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción y así se sostiene en el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al emitir la tesis número VI.3o.C. J/67, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII, julio de dos mil ocho, página mil seiscientos, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 169271, que a la letra establece:

**"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.".-

Por otra parte, sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala: "LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . . . Chiovenda . . . considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable . . . dice que **la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa)** y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) . . . En otros términos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él. . .". La transcripción explica de manera clara lo que debe entenderse por

legitimación y que como ya se dijo es un presupuesto de la acción.

En el caso que nos ocupa, la acción que se ejercita en el escrito inicial de demanda, se indica que lo es en relación al inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento Morelos Segunda Sección \*\*\*\*\* de esta Ciudad, ostentándose el actor como propietario del mismo, para lo cual exhibió el primer testimonio de la escritura pública número treinta y cinco mil ochocientos sesenta y dos, volumen DCIV, de fecha seis de abril del año dos mil dieciséis, elevado ante la fe del Notario Público número once de los del Estado, misma que obra en autos de la foja treinta y dos a la cincuenta y dos de autos, con la que se demostró que en la fecha antes indicada, el actor adquirió por compraventa bajo la modalidad ad corpus, celebrada con el SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES (SAE), ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, como mandatario de la TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN, como parte vendedora y el actor \*\*\*\*\* como comprador, el inmueble consistente en la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, construida sobre el lote \*\*\*\*\*, dentro de la subdivisión del lote \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de OCHENTA Y UN METROS TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que ya han sido descritas, por tanto justificó plenamente ante esta autoridad ser el propietario del citado inmueble, además el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, indica que la reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene en posesión, por tanto, si quedó demostrado que el actor es el propietario de dicho inmueble, es que se encuentra

legitimado para ejercitar la acción como ahora lo hace.

Por otra parte, la escritura número \*\*\*\*\*, de fecha *seis de abril del año dos mil dieciséis*, que se ha mencionado, prueba la propiedad que se ha referido, pues no existe constancia alguna dentro de autos de que de la misma se haya declarado su falsedad y conforme al artículo 70 de la Ley del Notariado de Aguascalientes, 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 menciona, por ende, se encuentra plenamente demostrada la legitimación del actor para ejercitar la presente acción, cuya procedencia será analizada más adelante, de ahí que resulte improcedente la excepción que nos ocupa.

Por otra parte, también la demandada en cuestión invoca como excepción de su parte que se encuentra Prescrita la Acción dado que el artículo 188 bis del Código Fiscal de la Federación establece seis meses para exigir la entrega de la posesión y en su defecto, la restitución del monto pagado; excepción que esta autoridad declara **improcedente** atendiendo a lo siguiente:

El artículo 188-Bis del Código Fiscal de la Federación que invoca la demandada dispone: "*En el caso en que los bienes rematados no puedan ser entregados al postor a cuyo favor se hubiera fincado el remate en la fecha en que éste lo solicite, por existir impedimento jurídico debidamente fundado para ello, aquél podrá, en un plazo de **seis meses** contado a partir de la fecha en*

que solicite la entrega de los bienes, **solicitar a la autoridad fiscal la entrega del monto pagado por la adquisición de dichos bienes.** ..." de lo antes establecido se desprende que los seis meses que contempla dicho numeral y que refiere la actora contra el actor para solicitar la posesión del inmueble, no se refiere a esto último, sino a que si no puede hacerse la entrega, podrá el adjudicatario solicitar la devolución del monto pagado en el término de seis meses, por lo que nos encontramos en un supuesto totalmente distinto a lo contemplado en dicho artículo; aunado a lo anterior, debe tomarse en consideración que la acción reivindicatoria no se extingue por el transcurso del tiempo mientras no se extinga el derecho de propiedad, por lo tanto, si el actor ha demostrado ser el propietario de dicho inmueble, no se encuentra prescrita su acción reivindicatoria para lograr la recuperación de su inmueble, siendo aplicable a lo antes expuesto el criterio emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la tesis número ciento cincuenta y cuatro, publicada en el Apéndice de 2011, Tomo V, Civil Primera Parte- SCJN Primera Sección-Civil Subsección 2-Adjetivo, de la materia civil, página ciento sesenta y cinco, de la Sexta Época, con número de registro 1012753, que a la letra establece:

**"ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES IMPRESCRIPTIBLE.** La acción reivindicatoria no se extingue por el transcurso del tiempo. En efecto, teniendo por objeto la acción reivindicatoria la protección del derecho de propiedad, es claro que entretanto éste no se extinga, aquélla permanece viva y solamente cuando por virtud de la usucapión haya desaparecido el derecho de propiedad, también habrá desaparecido la acción reivindicatoria; de lo que se sigue que esta acción dura lo que el derecho

*de propiedad y no fenece por el mero transcurso del tiempo, o sea, por prescripción negativa."*

Lo que hace improcedente la excepción en comento.

Ahora bien, toda vez que la acción ejercitada es la reivindicatoria prevista por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles del Estado y sobre los elementos constitutivos de la misma, los tribunales federales han señalado los requisitos que deben colmarse para su procedencia, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, con número de tesis VI.2o. J/9, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número cincuenta y tres, mayo de mil novecientos noventa y dos, de la materia civil, tesis tres, página sesenta y cinco, de la Octava Época, con número de registro 219236, la cual textualmente establece lo siguiente:

**"ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.**

*La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a). La propiedad de la cosa que reclama; b). La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c). La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley."*

En el caso que nos ocupa, el actor \*\*\*\*\*, con el primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha seis de abril del año dos mil dieciséis, elevado ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, acreditó fehacientemente que en la fecha antes indicada, adquirió por compraventa hecha con el

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES (SAE), ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, como mandatario de la TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN, como parte vendedora y el actor \*\*\*\*\* como comprador, el inmueble consistente en la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , construida sobre el lote \*\*\*\*\* , dentro de la subdivisión del lote \*\*\*\*\* , de la manzana \*\*\*\*\* , del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , Sección \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de SESENTA Y UN METROS TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cuatro metros sesenta y cinco centímetros, con calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en cuatro metros sesenta y cinco centímetros, con lote diez "B"; AL ORIENTE, en diecisiete metros cincuenta centímetros, con lote veintinueve "B"; y, al PONIENTE, en diecisiete metros cincuenta centímetros, con lote veintiocho "B"; consecuentemente **se demuestra que es propietario del inmueble del que se reclama su reivindicación, dándose así el primer elemento de procedibilidad de la acción ejercitada.**

En cuanto al **segundo elemento** que se precisa en el criterio jurisprudencial vertido, relativo a acreditar que el demandado tiene la posesión del inmueble reclamado, queda plenamente demostrado con la confesional a cargo de los demandados, así como de lo actuado en el juicio, pues además de que la demandada \*\*\*\*\* se sigue ostentando como propietaria del inmueble, según se desprende de su escrito de contestación de demanda, también los servicios de agua potable y electricidad de dicho inmueble, se encuentran a nombre de esta demandada, por otra parte, el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado en ese domicilio, por lo que el mismo tiene físicamente la posesión de ese inmueble, por lo que **se demostró que los**

**demandados están en posesión del inmueble del que se reclama la reivindicación; acreditándose así el segundo de los elementos de procedibilidad de la acción planteada.**

Y en cuanto a la **identidad del inmueble** que reclama la actora y que está poseyendo la parte demandada, se demuestra con los mismos elementos de convicción señalados en los dos apartados que anteceden además con la inspección judicial desahogada en el juicio, pues desde un inicio en el contrato de compraventa, se estableció que el actor adquiriría el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\* de esta Ciudad, y es precisamente dicho inmueble el que poseen los demandados según quedó sentado en el párrafo anterior, por ende, **queda plenamente identificado el inmueble del que se pretende su reivindicación** al señalarse su ubicación, medidas y colindancias del mismo, dándose así el tercer elemento de procedibilidad.

Dado lo anterior, **se declara que corresponde al actor \*\*\*\*\* el dominio pleno** del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, construida sobre el lote \*\*\*\*\*, dentro de la subdivisión del lote \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de OCHENTA Y UN METROS TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cuatro metros sesenta y cinco centímetros, con calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en cuatro metros sesenta y cinco centímetros, con lote \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en diecisiete metros cincuenta centímetros, con lote \*\*\*\*\*; y, al PONIENTE, en diecisiete metros cincuenta centímetros, con lote \*\*\*\*\*, pues el actor demostró ser propietario del mismo con el primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha seis de abril del

año dos mil dieciséis, elevado ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, además de que no existe constancia alguna dentro de autos de que de la misma se haya declarado su falsedad y conforme al artículo 70 de la Ley del Notariado de Aguascalientes, las escrituras públicas, las notas 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, por ende, no puede ser oponible a dicho documento la escritura de la demandada donde anteriormente había adquirido dicho inmueble

Por lo que **se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a hacerle entrega al actor de la posesión real, material y jurídica de dicho inmueble** debidamente desocupado, **libre de adeudos por servicios** que se tengan contratados en dicho inmueble, entrega que deberá hacerse juntamente con sus **frutos y acciones** de acuerdo a lo que dispone el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles y a lo previsto por los artículos 901 y 902 del Código Civil, ambos para el Estado, frutos y acciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia mediante juicio de peritos, a partir del *diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve* (fecha en que fue emplazado el demandado) ello hasta que se haga entrega del inmueble, por lo que no manifestar el actor a partir de qué fecha entraron a poseer los demandados el inmueble objeto de esta causa, lo anterior con fundamento en los artículos 82 y 86 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Con fundamento en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado

no se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que en la acción promovida reivindicatoria, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria dado que necesariamente debe ser resuelta por una autoridad, teniendo apoyo lo antes determinado el criterio jurisprudencial emitido por el Pleno del Trigésimo Circuito, al resolver la contradicción de tesis 5/20014, al emitir la tesis PC.XXX. J/11 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, con número de registro 2008887, que a la letra establece:

**"COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo 4o. de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y accesiones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de excepción

para condenar en costas conforme al artículo 129 referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 2º, 4º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 86, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa.

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

**TERCERO.** Se declara que corresponde al actor \*\*\*\*\* el dominio pleno del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, construida sobre el lote \*\*\*\*\*, dentro de la subdivisión del lote veintiocho, de la manzana ciento treinta y nueve, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de OCHENTA Y UN METROS TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cuatro metros sesenta y cinco centímetros, con calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en cuatro metros sesenta y cinco centímetros, con lote \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en diecisiete metros cincuenta centímetros, con lote \*\*\*\*\*; y, al PONIENTE, en diecisiete metros cincuenta centímetros, con lote \*\*\*\*\*, y no puede ser oponible a dicho documento la escritura de la demandada donde anteriormente había adquirido dicho inmueble.

**CUARTO.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a hacerle entrega al actor de la posesión real, material y jurídica de dicho inmueble debidamente desocupado, libre de adeudos por servicios que se tengan contratados en dicho inmueble, entrega que deberá hacerse juntamente con

sus frutos y accesiones, los que deben cuantificarse en ejecución de sentencia mediante juicio de peritos, a partir del diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve hasta que se haga entrega del inmueble.

**QUINTO.** No se hace especial condena por concepto de costas y costas, toda vez que en la acción promovida de reivindicación, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria dado que necesariamente debe ser resuelta por una autoridad.

**SEXTO.** Con fundamento en los artículos 1º, 70, fracción XXVI, 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.

**SÉPTIMO. 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  
Secretario de Acuerdos licenciado **VÍCTOR HUGO DE  
LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO DE ACUERDOS**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en  
lista de acuerdos de fecha **cuatro de junio de dos  
mil veinte**. Conste.

LSPDL/Miriam\*