

## **S E N T E N C I A   D E F I N I T I V A**

Aguascalientes, Aguascalientes, a dos de julio de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número \*\*\*, relativo al juicio **Único Civil** que en ejercicio de la acción reivindicatoria promovió \*\*\* por conducto de su apoderado \*\*\*, en contra de \*\*\*, y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla 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, dispone:

*“Artículo 82.- 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”.*

**II.-** El suscrito Juez es **competente** para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior en virtud de que la actora compareció ante ésta autoridad a entablar su demanda y la demandada por contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito.

**III.-** La vía Única Civil intentada resulta **procedente**, toda vez que la acción instada no se encuentra sujeta a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero de nuestro Código Adjetivo Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**IV.-** En el presente caso, la actora \*\*\* por conducto de su apoderado \*\*\*, compareció a demandar a

\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**A).- PARA QUE POR SENTENCIA DEFINITIVA SE DECLARE LEGALMENTE QUE SOY APODERADO LEGAL DE LA ÚNICA Y LEGÍTIMA PROPIETARIA DEL TERRENO Y CASA-HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE \*\*\*, CON UNA SUPERFICIE DE (67) SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

\*\*\*

LAS CUALES SE DESCRIBEN EN LA ESCRITURA PÚBLICA \*\*\* CUYO TESTIMONIO ORIGINAL SE ENCUENTRA EN TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN Y QUE EN ESTE ACTO SE EXHIBE COPIA CERTIFICADA DE LA MISMA Y UNA VEZ QUE EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO HAGA ENTREGA DE LA MISMA SE EXHIBIRA AL PRESENTE JUICIO, YA QUE SE PRESENTA EN ESTOS TÉRMINOS LA DEMANDA POR TEMOR A QUE LA PERSONA QUE ESTA INVADIENDO EL DOMICILIO LA DESTRUYA.

**B).- POR LA ENTREGA QUE DEBERÁ HACER LA DEMANDADA A MI PARTE DEL LOTE Y CASA - HABITACIÓN SOBRE EL CONSTRUIDA, Y QUE SE DESCRIBE CON ANTELACION, CON LOS FRUTOS Y ACCESIONES.**

**C).- LA ENTREGA QUE DEBERÁN HACER LA DEMANDADA A MI REPRESENTADA MEDIANTE SENTENCIA EJECUTORIADA DEL LOTE Y CASA HABITACIÓN SOBRE EL CONSTRUIDA LIBRE DE TODO ADEUDO QUE POR SERVICIO TUVIERA, DESTACANDO IMPUESTO PREDIAL, AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO ETC.**

**D).- POR EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN, QUE POR**

*CULPA DE LOS DEMANDADOS NOS VEMOS EN LA NECESIDAD DE INICIAR”.*

Por su parte, la demandada \*\*\*, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, lo anterior, mediante el escrito presentado en fecha nueve de febrero de dos mil veintiuno *–fojas de la veintisiete a la treinta y cuatro–*, en donde niega que a la parte actora le asista derecho alguno a fin de que pueda reclamar las prestaciones que pretende, atendiendo a que adquirió el inmueble objeto del presente negocio mediante contrato de promesa de compraventa celebrada con \*\*\*, quien fungió como mediador entre ella y la institución denominada \*\*\*, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **oscuridad en la demanda**, la **tendiente a destruir la prestación marcada con el inciso D)**, **relativa al pago de daños y perjuicios**, así como todas aquellas que puedan inferirse de la redacción del escrito de contestación a la demanda.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

**V.-** Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, numeral que contiene la

obligación de los órganos jurisdiccionales de analizar las excepciones dilatorias, pues de resultar procedente alguna de ellas, imposibilita a éste juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto y como consecuencia dejar a salvo los derechos del actor, o en caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, la demandada **\*\*\***, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, opuso como excepción de su parte la de **oscuridad en la demanda**, misma que hizo consistir, en el hecho de que del texto del escrito inicial de demanda se advierte, que la parte actora omite señalar las circunstancias de tiempo, lugar y modo en que supuestamente despojó injustificadamente al actor del bien inmueble cuya posesión pretende le sea restituida, impidiéndole llevar a cabo una adecuada defensa.

Excepción que se estima **infundada** e **improcedente**, ya que contrario a lo que afirma la demandada, del escrito inicial de demanda se advierte, que su contraria da cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que expresa los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, además señala las circunstancias en que aquellos sucedieron y en la especie dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por la accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.

Sirve de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.10. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

**“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA.** *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.*

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

**“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE.** *Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la*

reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.

**VI.-** Enseguida se procede a analizar la acción reivindicatoria incoada por \*\*\*, en contra de \*\*\*, lo cual se realiza de la siguiente manera:

El artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles, señala:

**“Artículo 4.-** *La reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene en su posesión, para que se declare que le corresponde el dominio de ella y que el poseedor se la entregue con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil”.*

Del precepto referido, se deduce que los elementos de la acción reivindicatoria son los siguientes:

- A).- *La propiedad del bien por el actor;*
- B).- *La posesión del bien por el demandado; y,*
- C).- *La identidad del bien propiedad del actor y del poseído por el demandado.*

Al respecto, sirve de apoyo la jurisprudencia que sustenta la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Apéndice 1985 parte IV. Tesis 17. Pág. 43 que a la letra dice:

**“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.-** *La Reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: A) La propiedad de la cosa que reclama; B) La posesión por el demandado de la cosa perseguida; C) La identidad de la misma, o sea que no puede dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley”.*

Así, una vez que han quedado debidamente precisados los elementos que integran la acción de

reivindicación, se impone a esta autoridad la obligatoriedad de analizarlos tal y como lo establece la Tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consultable en el Tomo CXXIV Pág. 1194 del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época que a la letra dice:

**“REIVINDICACION, ESTUDIO DE OFICIO DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCION DE.** *Tratándose de la acción reivindicatoria, el juzgador está obligado a estudiar de oficio si se verificaron los tres elementos de ella, a saber; si el reivindicante es el propietario de la cosa, si el demandado la posee y si hay identidad de la cosa perseguida.”*

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, se estiman probados los tres elementos mencionados, tal y como quedará precisado.

A fin de acreditar el primer requisito que se le impone a la accionante la carga procesal para probar la propiedad de la cosa que reclama, la parte actora ofertó la **documental pública**, consistente en la copia certificada del testimonio notarial \*\*\* *-fojas de la seis a la ocho-*, valorada en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que entre \*\*\* como parte vendedora *-representada en dicho acto por \*\*\*-*; y, \*\*\* en calidad de compradora, se celebró un **contrato de compraventa** respecto de la casa habitación \*\*\*, con una superficie de sesenta y siete metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas: \*\*\*; con superficie común de cincuenta decímetros cuadrados, inmueble que se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Acreditándose así, el primero de los elementos exigidos para la procedencia de la acción reivindicatoria mientras que el segundo de los mencionados, igualmente queda probado, toda vez que existe la **confesión expresa** de pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por

los artículos 247 y 338 de nuestro Código Procesal Civil, esto por haberse hecho al formular la contestación de demanda de la cual se advierte, que el domicilio particular de la demandada es el ubicado en \*\*\* *-fojas de la veintisiete a la treinta y cuatro-*, circunstancia que de igual forma se acredita con la **documental pública**, consistente en la cédula de notificación de fecha veintiséis de enero de dos mil veintiuno *-fojas veintidós y veintitrés-*, valorada en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de ordenamiento legal antes invocado, así como por el numeral 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, de donde se desprende, que \*\*\*, fue emplazada precisamente en el domicilio del inmueble objeto del presente negocio.

Por otro lado, en cuanto al tercer requisito de la acción intentada, relativo a que exista identidad entre la cosa perseguida y la que está en posesión de la parte demandada, queda debidamente acreditado con las pruebas antes valoradas, de donde deriva la **procedencia de la acción incoada**.

**VII.-** Ahora, se procede con el estudio de las **excepciones y defensas** opuestas por la demandada \*\*\*, en contra de \*\*\*.

**A).-** La tendiente a destruir la prestación marcada con el inciso D) de la demanda, referente al reclamo del pago de daños y perjuicios, esto debido a que solo se limita a reclamarlos en el capítulo de prestaciones, pero no expone hechos claros y precisos que establezcan de donde provienen tales daños y perjuicios, aunado a que no existe un nexo de causalidad entre el supuesto incumplimiento de la obligación que se le atribuye y que se dice incumplida.



Excepción que resulta **improcedente**, toda vez que de la lectura de las prestaciones reclamadas, en forma alguna se solicita el pago de daños y perjuicios.

**B).-** La que hace consistir en el hecho de que la escritura mediante la cual basa su acción no cuenta con la debida inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, elemento esencial para poder acreditar debidamente la legítima propiedad que argumenta el apoderado y la parte actora.

Defensa que resulta **improcedente**.

Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto, la copia certificada del instrumento notarial con el cual se ejercita la acción intentada, se omitió su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, pero también resulta ser, que dicho documento es suficiente para ejercitar la acción intentada, ya que con ella se acredita la propiedad del inmueble.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Registro digital: 217192, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: XIII.2o.2 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Febrero de 1993, página 197, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"ACCION REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD Y DE LA PUBLICIDAD EN LA.-** *El instrumento notarial es suficiente para acreditar la propiedad del inmueble materia de la acción reivindicatoria, si contiene la certificación del fedatario de haber tenido a la vista los documentos originales relativos a los antecedentes de esa propiedad, y más aún, si se ha tomado razón de tal instrumento en el Registro Público de la Propiedad, lo cual da publicidad al acto y lo hace oponible erga omnes".*

Tesis Aislada, Registro digital: 197550, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: II.2o.C.78 C, Fuente:

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VI, Octubre de 1997, página 719, cuyo epígrafe y texto es el subsecuente:

**"ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES PROCEDENTE AUN CUANDO EL TÍTULO DE PROPIEDAD NO CONSTE EN ESCRITURA PÚBLICA NI SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).-** *El artículo 477 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, entre otros requisitos, exige que para la procedencia de la acción reivindicatoria el actor debe probar la propiedad de la cosa que reclama, pero no requiere que el título del demandante sea perfecto, sino que, en su caso, sea mejor que el del demandado, de ahí que no necesariamente debe constar en escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad. De manera que si la accionante exhibe un contrato privado de compraventa, de cuyo texto se desprende claramente que contiene datos fidedignos que denotan su real autenticidad, tal circunstancia es suficiente para estimar probado el derecho de propiedad de la reivindicante, sin que sea necesario que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues esto último sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho adquirido, y con mayor razón prevalece el documento relativo, si no es objetado y la demandada carece de algún título oponible al derecho de propiedad de su contraparte".*

**C).-** La que hace consistir en que jamás ha invadido el inmueble que reclama la parte actora, ya que lo tiene en posesión desde hace cuatro años, por haberlo adquirido mediante una promesa de compraventa que celebró con \*\*\* mediador entre la demandada y la empresa denominada \*\*\* la cual adquirió la mencionada propiedad, acuerdo de voluntades que fue celebrado el siete de febrero de dos mil dieciocho, inmueble del cual le dio posesión real y material mediante la cesión de derechos adjudicatarios por la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos, de los cuales entregó en dicho acto doscientos cincuenta mil pesos a \*\*\*, cubriendo la totalidad del contrato con el depósito de doscientos mil pesos, realizados el veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, a la cuenta \*\*\*, de la institución

bancaria denominada BBVA Bancomer, que aparece a nombre de \*\*\*, teniendo la posesión de dicho inmueble de forma pacífica, pública y de buena fe, por lo cual, resulta falso que el apoderado les haya entregado las llaves de acceso ni mucho menos la entrega real y material de dicho inmueble.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**.

Lo anterior es así, toda vez que para acreditarla se ofertaron los siguientes medios de convicción:

Consta la **confesional**, a cargo de \*\*\*, desahogada en audiencia celebrada el doce de mayo de dos mil veintiuno *-fojas doscientos noventa y cinco a trescientos dos-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-foja ciento ochenta y uno-*, probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente, toda vez que la absolvente negó todas y cada una de las posiciones que le fueron formuladas.

Existe la **confesional**, a cargo de \*\*\*, en su carácter de apoderado de la actora \*\*\*, desahogada en audiencia celebrada el doce de mayo de dos mil veintiuno *-fojas doscientos noventa y cinco a trescientos dos-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-foja ciento ochenta y dos-*, valorada en términos del numeral 337 del Código Procesal de la Materia, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; de hecho propio de su representado y concerniente al negocio, de la cual se advierte que el absolvente manifestó que **sí es cierto**, a lo subsecuente:

➤ Que conoce a \*\*\*, la cual habita el bien inmueble ubicado en la calle Circuito Hacienda Santa Lucía

número ciento cincuenta "A", del fraccionamiento Real de Haciendas de ésta ciudad de Aguascalientes; y,

➤ Que el inmueble del cual demanda la acción reivindicatoria se encuentra pendiente de Registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes.

*-Posiciones primera, segunda y cuarta-*

Obra la **documental privada**, consistente en el **contrato de mediación mercantil y promesa de venta** celebrado el día siete de febrero de dos mil dieciocho, entre \*\*\* como mediador y \*\*\* en calidad de inversionista y/o promitente comprador *-fojas de la cuarenta y tres a la cuarenta y siete bis-*, probanza que prueba plenamente en contra de su oferente en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en atención a lo siguiente:

De dicho documento se advierte, en esencia, que el mismo fue celebrado a fin de que la inversionista adquiriera los derechos adjudicatarios o litigiosos del inmueble ubicado en \*\*\*, haciéndose la aclaración, de que el mismo fue dado en garantía en una operación de crédito entre terceros ajenos al contrato, situación que era plenamente conocida por la inversionista, quien estuvo de acuerdo que el mediador llevara todos los trámites debidos hasta el término de la cesión *-cláusula séptima-*.

En ese sentido, el mediador se comprometió a brindar la asesoría y soporte necesario para la cesión de los derechos crediticios, adjudicatarios y/o litigiosos de la propiedad de referencia a favor de la inversionista, habiéndose pactado como precio de esto la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos cero centavos moneda nacional, monto que habría de ser cubierto en la forma y términos establecidos en el propio contrato, asentándose,

que para el caso de que la inversionista diera por rescindido el contrato antes de la fecha en la que habría de llevarse a cabo la firma correspondiente ante Notario Público, ésta sería acreedora de una penalización correspondiente al treinta por ciento del valor de la cesión de derechos en comento, penalización que de igual manera se actualizaría, si la misma inversionista incumpliera cualquiera de las obligaciones contraídas a su cargo *-cláusulas primera y segunda-*.

Así mismo, el mediador se obligó a proporcionarle a la inversionista, la primer semana de cada mes, aquella información necesaria acerca del litigio relacionado con la cesión de derechos, pudiendo esta, solicitar también dicha información, sin que pudiera el mediador divulgarla, debiendo cuidar en todo momento los intereses de la inversionista y la calidad de sus servicios *-cláusulas cuarta, sexta y décima-*.

Por otro lado, se asentó, que los gastos notariales que se generaran correrían a cargo de la inversionista, quien contaría con quince días hábiles a partir de que el mediador le notificara que la escritura había sido firmada, para que realizara los pagos correspondientes *-cláusulas quinta y novena-*.

Finalmente, se estipuló, que la inversionista no podría tener relación directa alguna con las instituciones involucradas, por lo que debía dejar al mediador realizar su trabajo y movimientos en libertad para conseguir el buen término de la operación *-cláusula décima tercera-*.

Consta la **documental privada**, consistente en la copia simple el ticket expedido por \*\*\*, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, que obra a fojas cuarenta y ocho de los autos, la cual se robusteció con la **ratificación de contenido y firma**, a cargo del apoderado

de dicha institución bancaria, desahogada en audiencia celebrada el cuatro de junio de dos mil veintiuno *-fojas trescientos veintitrés y trescientos veinticuatro-*, mediante la cual ratificó dicho documento.

Como consecuencia de lo anterior, dichas probanzas se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 348 y 351 del mencionado ordenamiento legal, documento del cual se advierte, que el veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, se realizó un depósito en cuenta, sucursal \*\*\*, movimiento \*\*\*, a favor del cliente \*\*\*, cuenta \*\*\*, por un monto de \*\*\*.

Obra la **documental en vía de informe**, consistente en el rendido por \*\*\*, mismo que obra a foja ciento noventa y siete de los autos, el cual carece de valor probatorio en términos del artículo 346 del Código Procesal de la Materia, toda vez que del mismo se advierte que dicha institución bancaria por conducto de su apoderado, manifestó que no se localizó en su sistema la tarjeta número \*\*\*.

Existe la **testimonial**, a cargo de \*\*\*, desahogada en audiencia celebrada el doce de mayo de dos mil veintiuno *-fojas doscientos noventa y cinco a trescientos dos-*, de la cual se advierte que los declarantes manifestaron lo siguiente:

El primero manifestó en relación a la defensa que nos ocupa, que su mamá *-la demandada-* habita el inmueble motivo del presente negocio, debido a que ella se lo compró a \*\*\*, perdón \*\*\*, lo cual sabe porque se encontraba presente cuando ellos hicieron el contrato de compraventa, el cual se adquirió en la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos, mismos que se cubrieron en dos pagos, uno al momento de hacer el contrato de la compraventa, esto fue el día siete de febrero

de dos mil dieciocho, el otro pago se hizo el veintiuno de noviembre de ese mismo año, este último fue mediante un depósito bancario, desconociendo a qué persona, el primero fue de doscientos cincuenta mil pesos y el segundo de doscientos mil pesos, esto lo sabe porque vio el contrato y el ticket del segundo depósito *-preguntas tercera y cuarta-*.

Mientras que la segunda señaló, que el domicilio objeto del juicio que nos ocupa lo habita su suegra *-la demandada-*, ya que lo compró, lo cual sabe porque la movieron de lugar y ahí la visitan, que lo adquirió en cuatrocientos cincuenta mil pesos, cantidad que fue cubierta, primero en febrero de dos mil dieciocho, cuando se hizo el contrato de compraventa dio doscientos cincuenta mil pesos y terminó de liquidarla en noviembre del mismo dos mil dieciocho, esto lo sabe porque vio el ticket donde se hizo la transferencia, los dos se hicieron mediante transferencia *-preguntas tercera y cuarta-*.

Mientras la última testigo dijo ser hija de la demandada y que sí depende económicamente de ella, y a preguntas que le fueron formuladas señaló, que tanto su madre como ella habitan el inmueble objeto de la controversia, el cual compró la demandada el día siete de febrero de dos mil dieciocho, la adquirió por medio de \*\*\*, esta persona supuestamente representaba de manera legal a la institución bancaria \*\*\*, esta misma persona decía que tenía la hipoteca de la casa y que por medio de un contrato de compraventa y cesión de derechos crediticios, adjudicatarios y litigiaros (sic), entregaron en posesión real y material a \*\*\*, se iban a pagar cuatrocientos cincuenta mil pesos, los cuales fueron cubiertos en dos pagos, el primero se dio el día siete de febrero que fue cuando se hizo y se firmó el contrato en las oficinas del señor \*\*\*, ubicadas en \*\*\*, ese fue el primer pago que se hizo y se le entregó

ahí, el segundo se depositó a una cuenta bancaria a la institución \*\*\*, el día veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, esto lo sabe porque vio el contrato y el ticket de pago.

Probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que por lo que se refiere a la última de ellas, a criterio de éste juzgador, resulta ser parcial en sus declaraciones ya que tendría interés dentro del presente juicio a favor de su madre *-la demandada-*, ya que habita en el domicilio objeto de la controversia aunado a que depende económicamente de quien la presenta.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones los siguientes criterios:

Jurisprudencia, con Número de Registro: 201614, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV, Agosto de 1996, Materia(s): Laboral, Tesis: III.T. J/12, Página: 570, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS INTERESADOS EN EL JUICIO, SU DICHO CARECE DE VALOR PROBATORIO.** *Si de las declaraciones de los testigos presentados por las partes, se desprende que éstos tienen interés en que una de las partes obtenga fallo favorable, su dicho, por ser parcial, carece de credibilidad”.*

Tesis Aislada, con Número de Registro: 244039, Séptima Época, Instancia: Cuarta Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 55, Quinta Parte, Materia(s): Laboral, Común, Página: 59, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“TESTIMONIAL. CARACTERÍSTICAS DE ESTA PRUEBA.** *La prueba testimonial, por su propia naturaleza, ha de reunir características de certidumbre, para que por medio de ella se acrediten los hechos de su contenido. Así, la Junta debe negar valor probatorio a la prueba de referencia por falta de certidumbre, cuando los testigos*



*declaran tener interés en que el juicio sea favorable a una de las partes, o bien, cuando alguno de los testigos tenga instaurada demanda en contra de alguna de ellas”.*

Tesis Aislada, con Número de Registro: 269721, Sexta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen CXV, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 100, a la cual le corresponde el siguiente rubro y texto:

**“PRUEBA TESTIMONIAL, APRECIACION DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ).** *En el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz, no se dispone expresamente que carecerán de valor probatorio las declaraciones rendidas por testigos que sean dependientes y perciban sueldo o salario de la parte que los presenta, sino que de conformidad con el artículo 332, la prueba testimonial será valorizada según el prudente arbitrio del Juez. Sin embargo, el artículo 287 de dicho ordenamiento, dispone que después de tomar al testigo la protesta de conducirse con verdad y advertirle de las penas en que incurren los que declaren con falsedad, se hará constar, entre otras cosas, si es dependiente o empleado del que lo presenta, o tiene con el sociedad o alguna otra relación de interés, así como interés directo o indirecto en el pleito, lo que significa que el juzgador, en cada caso especial, debe tomar en cuenta tales circunstancias para normar su criterio”.*

Por otro lado, en cuanto a los dos primeros, si bien es cierto, se podría acreditar la celebración de un contrato, pero esto lo sería entre la ahora demandada \*\*\* y \*\*\*, pero esto lo fue como mediador no como vendedor, esto acorde a la propia documental que fue valorada anteriormente, es decir, contrario a lo que señala la excepcionante, en forma alguna con dicho contrato ni con la testimonial, se podría acreditar una promesa de compraventa, por lo cual, sus argumentos a efecto de lograr tener por cierta la supuesta compra del inmueble objeto del juicio cuya resolución nos ocupa, resultaría a todas luces improcedente.

Consta la **documental en vía de informe**, consistente en el que rindió el \*\*\*, el cual obra a fojas de la ciento catorce a la ciento setenta de los autos, con valor probatorio de conformidad con el artículo 341 del mencionado ordenamiento legal, con la cual se acredita lo siguiente:

➤ Que existe una carpeta de investigación con número \*\*\*, iniciada con motivo de un escrito de querrela presentado por \*\*\*, en las cuales se denuncia a \*\*\*, por el delito de fraude, previsto y sancionado por el artículo 147 fracción I del Código Penal para el Estado de Aguascalientes;

➤ Su estado actual es de investigación e integración; y,

➤ El diez de febrero de dos mil veintiuno, fue presentado el escrito de querrela en Oficialía de Partes de la Fiscalía General del Estado, misma fecha en que se dio inicio a la carpeta de investigación antes mencionada.

Finalmente, existen las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, las cuales carecen de valor probatorio a favor de su oferente en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del mencionado ordenamiento legal, toda vez que con el cúmulo probatorio antes valorado se omite acreditar que la ahora demandada haya realizado una promesa de venta, en relación al inmueble objeto del presente negocio.

**D).-** La que hace consistir en que es falso que el apoderado de la parte actora se haya presentado y que haya cambiado la combinación de acceso a la puerta principal.

Defensa que resulta **improcedente**, toda vez que en el supuesto sin conceder de que hayan omitido presentarse al domicilio del inmueble objeto del presente

negocio, ello, no implica que sea nugatorio su derecho para ejercitar la acción cuya resolución nos ocupa.

**E).-** La que hace consistir en que el servicio de energía eléctrica fue cortado, esto por una supuesta petición de la parte actora, esto sin consentimiento previo de la demandada, en fecha veintiocho de enero de dos mil veintiuno, se realizó la cancelación del contrato que tenía con la Comisión Federal de Electricidad, por lo que tuvo que realizar una nueva contratación de un nuevo servicio de la luz eléctrica, correspondiente al servicio \*\*\*, con el fin de que se contara con dicho servicio en el bien inmueble objeto del presente juicio, de igual forma canceló el contrato del servicio de agua potable con la empresa denominada \*\*\*, misma que estaba a nombre de \*\*\*, esto de la cuenta número \*\*\*, realizando una nueva contratación del servicio a nombre de la demandada, en fecha veinte de noviembre de dos mil veinte.

Defensa que resulta **improcedente**.

Para tal efecto, existe la **documental en vía de informe**, consistente en aquel rendido por la **Comisión Federal de Electricidad**, respecto de los puntos señalados por la parte demandada –foja noventa y cuatro–, probanza de la cual se advierte, que una vez revisada la base de datos de usuarios de dicho organismo, se localizó un servicio de energía eléctrica con Registro Permanente de Usuario número \*\*\*, el cual fue dado de alta el día seis de marzo de dos mil dieciocho, a nombre de \*\*\*, con domicilio en \*\*\*, inmueble en el que existió un diverso servicio de energía eléctrica a nombre de \*\*\*, mismo que en la actualidad se encuentra dado de baja, misma que se valora en términos del artículo 341 del Código Procesal de la Materia.

Por otro lado, se omitió acreditar el diverso argumento en relación al servicio de agua potable.

Ahora bien, en el supuesto de que haya acontecido lo señalado en su defensa, también lo es, que tal y como se señaló anteriormente, la parte actora cuenta con el derecho para realizar dichos trámites ante dichas dependencias.

**F).-** La que hace consistir en que le ha realizado mejoras al inmueble, ya que construyó una ampliación de veinte metros, esto en la planta baja, en el área de cochera, la cual habilitó como sala, de igual forma realizó las bardas perimetrales en la planta alta, erogando un gasto de ciento sesenta mil pesos.

Defensa que resulta ***improcedente***.

A fin de acreditarla, obra la diversa **documental en vía de informe**, consistente en el emitido por la **Secretaría de Desarrollo Urbano**, por medio del cual, se informó a esta autoridad, que al realizar la búsqueda correspondiente en su base de datos electrónica, se encontró una Licencia de Construcción Menor con número de folio \*\*\*, expedida el día diez de agosto de dos mil dieciocho, a nombre de \*\*\*, para techado de cochera en vivienda unifamiliar existente, en una superficie total de veinte metros cuadrados, tal y como se desprende del croquis que fue anexado, licencia que fue emitida para el inmueble ubicado en \*\*\*, probanza que de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, goza de pleno valor probatorio al tratarse de hechos legalmente afirmados por las autoridades de las que provienen.

Sin embargo, en el supuesto sin conceder de que haya realizado dichas construcciones, también lo es, que se omitió acreditar que el inmueble sea de su propiedad.

**VIII.-** En mérito de lo antes expuesto, se declara procedente la Vía Única Civil intentada por la parte actora.

En ella, la actora \*\*\*, acreditó los elementos de su acción reivindicatoria, en tanto que la demandada \*\*\*, pese a haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió probar sus excepciones y defensas.

Como consecuencia de lo anterior, se condena a la demandada \*\*\*, a la entrega real y material a favor de la actora \*\*\*, con sus frutos y accesiones, libre de cualquier adeudo por concepto de impuesto predial, agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio que haya sido contratado, de la casa habitación \*\*\*, con una superficie de sesenta y siete metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas: \*\*\*; con superficie común de cincuenta decímetros cuadrados.

Finalmente, no se hace especial condena en gastos y costas, atendiendo a que la acción ejercitada necesariamente debe ser resuelta por una autoridad judicial, actualizándose con ello la excepción para su condena prevista en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia Civil por Contradicción de tesis 5/2014, de la Décima Época, con número de registro 2008887, emitida por Plenos de Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, Tesis PC.XXX. J/11 C (10a.), página 1121, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“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 con fundamento en los artículos 79 Fracción III, 81, 82, 83., 84, 86, 128, 235, 335, 341 y 350 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

**Primero.-** El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

**Segundo.-** Se declara **procedente** la Vía Única civil.

**Tercero.-** Se declara que la actora \*\*\*, acreditó los elementos de su acción reivindicatoria, en tanto que la demandada \*\*\*, pese a haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió probar sus excepciones y defensas.

**Cuarto.-** Se condena a la demandada \*\*\*, a la **entrega** real y material a favor de la actora \*\*\*, con sus frutos y accesiones, libre de cualquier adeudo por concepto de impuesto predial, agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio que haya sido contratado, de la casa

habitación \*\*\*, con una superficie de sesenta y siete metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas: \*\*\*; con superficie común de cincuenta decímetros cuadrados.

**Quinto.-** No se hace especial condena en **gastos y costas**.

**Sexto.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Séptimo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í** lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Fabiola Morales Romo**, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

**JUEZ TERCERO CIVIL**  
**LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS**  
**LIC. FABIOLA MORALES ROMO**

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Fabiola Morales Romo**, hace constar que la presente resolución se publicó en fecha cinco de julio de dos mil veintiuno.-  
CONSTE.-

*L'ALPR/dads*

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 1178/2020, dictada en fecha dos de julio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintiséis fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-