

SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **cinco de abril de dos mil veintiuno.**

VISTOS, para resolver los autos del expediente número ***, relativo al juicio **único civil**, en ejercicio de la acción de **nulidad y cancelación de los contratos de compraventa, de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y de mandato**, promovido por *** en contra de *** encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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 pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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 rebelía, 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 el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que señala como Juez Competente el domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil, siendo que el domicilio de los demandados se encuentra en esta ciudad, motivo por el cual se tiene la idoneidad necesaria para resolver la controversia sometida a conocimiento.

III.- *** compareció a demandar a *** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se **declare la nulidad** del **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, celebrado con fecha veintiuno de junio del año dos mil dieciséis por *** como vendedora y *** como vendedor (sic), respecto del

inmueble consistente en: ***, con las siguientes superficies, medidas y colindancias:

B. Para que por sentencia firme se declare nulo y sin efecto legal alguno, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado con fecha veintiuno de junio del año dos mil dieciséis, por el *** y el señor ***, por virtud del cual se constituyó garantía hipotecaria sobre el inmueble descrito en el inciso anterior.

C. Para que por sentencia firme se declare nulo y sin efecto legal alguno el contrato de mandato celebrado por *** con el *** para que por cuenta suya entregue las aportaciones mensuales a un fondo de protección de pagos constituido por el propio INSTITUTO.

D. Para que por sentencia definitiva y como consecuencia de lo anterior, se ordene al ***, para que anule y cancele el **CONTRATO DE COMPRAVENTA, EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA y el CONTRATO DE MANDATO** a que me refiero en los incisos anteriores, y que constan en escritura notarial número ***, volumen *** de su protocolo y se ordene la cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número ***, del libro ***, folio real *** ***, y en el ***.

E. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a pagarme, los **gastos y costas** que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, toda vez que me veo en la imperiosa necesidad de promoverlo por su culpa".

El demandado licenciado ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se obtiene del escrito presentado el once de diciembre de dos mil diecinueve -fojas sesenta y nueve a setenta y tres-.

La demandada *** por conducto de sus apoderados ***, mediante la promoción presentada el trece de diciembre de dos mil diecinueve, dieron contestación a la

demanda incoada en contra de su representada *-fojas setenta y cinco a la ochenta y dos-*.

La demandada ***, dio contestación a dicha demanda, esto acorde al escrito presentado el dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve *-fojas ciento treinta y siete a la ciento cuarenta y tres-*.

El demandado **Jesús Oscar González Alfaro**, dio contestación a la demanda intentada dentro del presente negocio, de conformidad con la promoción presentada el treinta de noviembre de dos mil veinte *-fojas ciento ochenta y cuatro a ciento ochenta y seis-*.

Lo manifestado por la parte actora en su escrito inicial de demanda así como lo manifestado por los demandados en sus escritos de contestación, se dan por reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de espacio y tiempo, al no resultar un requisito de las sentencias, acorde al numeral 83 del Código Procesal de la Materia.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y a los demandados las de sus excepciones, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

IV.- Previo al estudio del fondo del negocio, ésta Autoridad estima pertinente la invocación del artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone:

“Artículo 371.- *Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el Tribunal”.*

Del enunciado normativo transcrito, se desprende la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia o improcedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedente alguna de ellas, esta autoridad estaría

imposibilitada para entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos de la parte actora, 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, en primer término se procede analizar la excepción de **improcedencia de la vía** que opone la demandada ***, por conducto de sus apoderados, misma que es de previo y especial pronunciamiento, la cual hace consistir en esencia en lo subsecuente:

Que la vía única civil propuesta por la parte actora resulta improcedente toda vez que lo que pretende es que se declare la cancelación de la escritura notarial número ***, volumen *** pasada ante la fe del ***, en la que se encuentran los contratos correspondientes a la compraventa celebrada entre sus co-demandados y los accionantes, así como el crédito con interés y garantía hipotecaria, con fecha veintiuno de junio de dos mil dieciséis, celebrada entre su representada y ***, pues para su cancelación de la hipoteca que se constituyó a favor del ***, la vía idónea lo es la especial hipotecaria como lo dispone el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En ese sentido, cabe precisar que la vía es un presupuesto procesal que tiene el carácter de orden público, en consecuencia esta autoridad, en términos del artículo 34 fracción VIII en relación con el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tiene la obligación de analizar, previo al pronunciamiento de la sentencia en el fondo de la materia, **si la vía intentada por la actora es procedente, lo que debe realizarse aún de manera oficiosa, máxime si fue objeto de excepción, pues de resultar procedente impediría entrar al estudio del fondo del negocio, es decir, decidiría la extinción del proceso sin llegar a la sentencia de mérito, pues al ser un presupuesto procesal tiene el carácter de orden público, ya que**

expresamente ordena la ley que determinadas controversias deban tramitarse en la vía correcta, sin permitir a los particulares adoptar diversa forma de juicio.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Contradicción de Tesis número 135/2004-PS, Tesis: 1a./J. 25/2005. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Primera Sala, t. XXI, abril de 2005, p. 576, reg. 178665, cuyo epígrafe y texto son:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. **Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva,** por lo que*

debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente". (El énfasis es propio de esta autoridad).

Enseguida se procede al análisis de la misma, la cual resulta **infundada e improcedente**.

Lo anterior es así, toda vez que efectivamente entre los contratos de los cuales se reclama la nulidad lo es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, en relación al celebrado entre dicho instituto y el co-demandado ***, empero, el numeral 549 que invoca, únicamente resultaría aplicable cuando se solicita la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, empero, la parte demandante solicita la nulidad, por lo cual, contrario a lo que señala la excepcionante, la vía intentada *-única civil-*, resulta procedente.

V.- Enseguida se procede al estudio del fondo del negocio, siendo que para resolver los hechos materia de la litis, resulta pertinente analizar los preceptos legales que tienen aplicabilidad al presente caso, los cuales se contemplan en el Código Civil vigente en el Estado, siendo éstos los siguientes:

“Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

“Artículo 1676.- El contrato puede ser inválido:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, o causa sean ilícitos;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece”.

“Artículo 1681.- El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado.”

“Artículo 1682.- Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por el o por la ley.”

“Artículo 1683.- Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató.”

“Artículo 1707.- *Son objeto de los contratos:*

I.- *La cosa que el obligado debe dar;*

II.- *El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.*

“Artículo 1708.- *La cosa objeto del contrato debe:*

1.- *Existir en la naturaleza;*

2.- *Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;*

3.- *Estár en el comercio”.*

“Artículo 2095.- *El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno.*

No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado”

“Artículo 2097.- *La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad.*

De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción”

“Artículo 2098.- *La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos”*

“Artículo 2101.- *La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz”.*

“Artículo 2104.- *Cuando el contrato es nulo, por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación”.*

“Artículo 2107.- *La acción de nulidad fundada en incapacidad o error, puede intentarse en los plazos establecidos en el artículo 662.*

Si el error se conoce antes de que transcurran esos plazos, la acción de nulidad prescribe a los sesenta días contados desde que el error fue conocido”.

“Artículo 2110.- *La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido en virtud o por consecuencia del acto anulado”.*

“Artículo 2119.- *Habrà compra venta, 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 pagar por ello un precio cierto y en dinero”.*

“Artículo 2120.- *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”.*

“Artículo 2154.- *El vendedor está obligado:*

- I.-** *A entregar al comprador la cosa vendida;*
- II.-** *A garantizar las calidades de la cosa;*
- III.-** *A prestar la evicción”.*

De lo expuesto en los artículos transcritos se desprende que para que un contrato sea válido, deben existir en su celebración tres elementos a saber:

- ❖ *El consentimiento,*
- ❖ *El objeto, y,*
- ❖ *La forma.*

En ese tenor de ideas, el consentimiento consiste en el acuerdo de dos o más voluntades en términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma.

Así, al ser la voluntad un elemento indispensable del acto jurídico y un acto plurisubjetivo la unión acorde de las partes que interviene en el mismo en los términos de un supuesto jurídico, que debe estar acorde respecto a un objeto del contrato, lo que se traduce en una prestación o abstención, en tanto que el consentimiento respecto de tal conducta, ya sea de dar una cosa, prestar un servicio o bien abstenerse de hacer algo, debe exteriorizarse para que tenga existencia social en el ámbito jurídico.

Por lo anterior, si no se da la existencia de esa unión o conjunción de voluntades de los sujetos contratantes en términos de la norma previamente establecida, podría existir o bien un hecho jurídico o uno o varios actos monosubjetivos que originarían consecuencias de derecho, siendo que debe darse el consentimiento de ambos sujetos contratantes.

Es por eso, que en el caso de que no se llegue a demostrar el consentimiento que supuestamente se otorgó en el otorgamiento del poder de marras, la ley estimaría dicho acto jurídico como nulo, aún y cuando el mismo se encuentre inscrito, lo anterior se debe, a que al carecer de uno de los

elementos necesarios para su existencia puede producir efectos jurídicos, sin embargo, estos quedarían sin efecto al momento de que se decreta la nulidad del acto.

Ahora bien, la parte actora ofertó como medios probatorios las **documentales públicas**, valoradas en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código Procesal de la Materia, consistentes en copias certificadas de diversas actuaciones practicadas dentro del expediente número ***, del índice del *** relativas al juicio único civil (divorcio), promovido por *** en contra de ***, siendo éstas las subsecuentes:

➤ Copia certificada de la sentencia de divorcio emitida el veinte de noviembre de dos mil quince, que obra a fojas ocho y nueve de los autos, con la cual se acredita la disolución del vínculo matrimonial que en su momento contrajeron *** el cual se encontraba registrado en el libro ***, acta ***, levantada ante el Oficial del Registro Civil del Estado, el siete de julio de mil novecientos noventa;

➤ Copia certificada de la sentencia de divorcio emitida el veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, dictada dentro del incidente para regular las consecuencias de divorcio, que obra a fojas de la diez a la diecinueve de los autos, con la que se acredita entre otras circunstancias que el lote *** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número *** del libro ***, de la ***, del *** el cual consta en el instrumento privado *** de ***, que contiene el contrato de compraventa celebrado entre el ***, como vendedor, y, ***, como compradora, así como otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, entre el citado *** como acreedor y ***, como deudora, con sello de cancelación de hipoteca de *** Basando dicha determinación en que fue adquirido cuando aún subsistía el vínculo matrimonial, pues el matrimonio se celebró el siete de julio de mil novecientos noventa y fue disuelto hasta el veinte de noviembre de dos mil quince.

➤ Copia certificada de la sentencia de divorcio emitida el veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, que obra

a fojas de la veinte a la veinticuatro de los autos, relativa a la partición de los bienes que constituyeron la sociedad conyugal, resultando improcedente aprobar la partición del lote *** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número *** del libro ***, de la ***, del ***, en atención a que dicho inmueble pese a haberse determinado que formaba parte de la sociedad conyugal con motivo del matrimonio de los litigantes de aquel juicio, actualmente se encuentra a nombre de ***, tercero ajeno a juicio, por ende, atento al contenido de los artículos 15 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como el 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, no era factible determinar su partición, dejando a salvo los derechos de ***, respecto de dicho inmueble, para que en vía autónoma promoviera lo que a sus intereses convenga.

➤ Copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado que contiene el contrato de compra venta celebrada entre *** e *** que obra a fojas de la veintiséis a la treinta y tres de los autos, siendo el objeto de dicho acuerdo de voluntades el inmueble ya mencionado, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, bajo el número ***, libro ***, de la Sección Primera, del municipio de Jesús María, Aguascalientes.

Finalmente, existen las pruebas **Instrumental de actuaciones**, y, **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal de la Materia, con las cuales se acredita lo siguiente:

➤ Que dentro del expediente número 1546/2015, del índice del Juzgado Primero de lo Familiar del Estado, se tramitó un juicio único civil (divorcio), incoado por *** en contra de ***;

➤ Mediante sentencia interlocutoria del veinte de noviembre de dos mil quince, se declaró disuelto dicho vínculo matrimonial;

➤ En resolución del veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, se determinó que el lote *** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número *** del libro ***, de la ***, del ***, formaba parte de la sociedad conyugal que existió entre las partes litigantes;

➤ Mediante interlocutoria dictada el veintitrés de marzo de dos mil diecinueve, en relación al proyecto de partición de los bienes que constituyeron la sociedad conyugal, resultó improcedente la partición del mencionado inmueble, esto debido a que aún y cuando se determinó que formaba parte de la sociedad conyugal con motivo del matrimonio de los litigantes, actualmente se encontraba a nombre de *** quien resultaba ser un tercero ajeno a dicho juicio, dejando a salvo los derechos de *** a efecto de que promoviera en vía autónoma lo que a sus intereses conviniera.

Con lo anterior, se declaran **infundadas e improcedentes**, las excepciones de **falta de personalidad y/o legitimación del actor del proceso y la de falta de acción**, opuestas por la demandada *** marcadas con los numerales I II y III, esto debido a que tal y como quedó determinado anteriormente, el demandante cuenta con la legitimación para ejercitar la acción intentada, esto debido a que existe una resolución que determinó que al haberse encontrado casado bajo el régimen de sociedad conyugal con dicha demandada, el inmueble motivo del presente negocio, formaba parte de dicho vínculo y por lo tanto, le corresponde una parte de la propiedad.

No pasa inadvertido para éste juzgador, que la demandada *** ofertó entre otras pruebas la **testimonial**, a cargo de *** desahogada en audiencia celebrada el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno *-fojas doscientos cincuenta y cinco a doscientos sesenta-*, a efecto de acreditar que adquirió dicho inmueble con anterioridad a la celebración del matrimonio entre el demandante y la oferente de la prueba, empero, tal y como quedó acreditado dentro de los autos del expediente número ***, del índice del ***, dicho inmueble

firmaba parte de la sociedad conyugal celebrada entre ***, resolución que quedó firme, por lo cual, lo declarado por dichas personas en nada beneficiarían a dicha demandada.

VI.- Por economía procesal se procede en primer término al análisis de la **defensa** opuesta por el co-demandado ***, misma que hace consistir en el hecho de que el contrato de compraventa que celebró con ***, lo celebró de buena fe, ignorando totalmente que el bien inmueble objeto de dicho acto, pertenecía a los bienes de la sociedad conyugal del actor y dicha co-demandada, en virtud de que como se acredita en la cláusula quinta correspondiente al régimen patrimonial se insertó en dicho instrumento notarial que la vendedora bajo protesta de decir verdad manifestó que adquirió el inmueble materia de dicha operación siendo soltera, motivo por el cual es de su única propiedad.

Excepción que resulta **fundada y procedente**.

Resulta pertinente la invocación de los artículos 2879 y 2880 del Código Civil del Estado, los cuales disponen:

“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”.

De dichos numerales se advierte lo siguiente:

❖ *La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes;*

❖ *Los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se convalidarán, 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.*

❖ *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.*

Ahora bien, para acreditarla existe la **documental pública**, valorada en términos del numeral 341 del Código Procesal de la Materia, consistente en el testimonio notarial número ***, volumen ***, de fecha veintiuno de junio de dos mil dieciséis, pasado ante la fe del *** prueba que obra a fojas de la ciento ochenta y nueve a la doscientos veinticinco de los autos, con la cual se acredita el contrato de compraventa celebrado entre el señor ***, en su calidad de comprador, la señorita *** en su carácter de vendedora con la concurrencia del ***, así como el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que celebraron por una parte el instituto antes mencionado, y, por la otra, el señor ***, en su calidad de trabajador, y, el contrato de mandato, celebrado entre éste último y el ***, siendo el objeto de dichos acuerdos de voluntades el lote ***.

Aunado a que, en la declaración quinta *-régimen patrimonial-*, la vendedora *** manifestó bajo protesta de decir verdad, que adquirió el inmueble materia de la operación siendo soltera, motivo por el cual, es de su única propiedad, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Estado, bajo el número *** libro ***, de la Sección Primera, del municipio de Jesús María, Aguascalientes.

Además, con la **documental pública**, consistente en la copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado que contiene el contrato de compraventa celebrada entre *** e *** que obra a fojas de la veintiséis a la treinta y tres de los autos, que el objeto de dicho acuerdo de voluntades fue precisamente el inmueble ya mencionado, con lo cual, se acredita que tal y como lo señala dicho adquirente, quien aparece como dueña lo es precisamente la demandada antes mencionada, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del

Estado, bajo el número ***, libro ***, de la Sección Primera, del municipio de Jesús María, Aguascalientes.

Además, obran las pruebas **presuncional e instrumental de actuaciones**, las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que con las probanzas antes valoradas, se advierte que efectivamente el demandado ***, adquirió el inmueble ya multicitado el veintiuno de junio de dos mil dieciséis, de la persona que aparecía como propietaria que lo es precisamente *** por lo que se presume, que dicha persona resulta ser un adquirente de buena fe, cobrando aplicación la excepción, del primer párrafo, del artículo 2880 del Código Civil vigente en el Estado, y por ende, no se le puede considerar como causahabiente.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Época: Séptima Época, Número de Registro: 251249, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 139-144, Sexta Parte, Materia(s): Civil Tesis: Página: 129, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"REGISTRO PUBLICO. CASOS EN QUE OPERA LA BUENA FE REGISTRAL (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUANAJUATO).- *La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, cuando existe una sucesión de transmitentes que acreditan las enajenaciones que se vinieron realizando entre los diferentes adquirentes del predio cuestionado, y por tanto existe un tracto sucesivo en esas inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, y como lo establece el artículo 2501 del Código Civil, si de esas inscripciones no se advierte ningún vicio que pudiere nulificar las actas traslativas de dominio, ni tampoco que éstas se hubieren celebrado en contravención con alguna disposición prohibitiva o que vaya contra el orden público; y en virtud de que se trata de una enajenación onerosa, para que pudiera aplicarse el caso de excepción, esto es que los vicios de un título pudieren oponerse al tercero adquirente de buena fe, se requiere que ese tercero tuviere conocimiento fehaciente de tales vicios, porque los mismos se derivasen precisamente de las propias inscripciones; si esto no sucediere así, se quebrantaría el principio de esa buena fe, siendo condición indispensable que la transmisión de derechos*

...a título oneroso, que del propio registro no se aprecien los vicios de los títulos, ni tampoco ese tercero haya participado directa o indirectamente en la producción de tales vicios".

Jurisprudencia, Época: Novena Época, Número de Registro: 168370, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Diciembre de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/70, Página: 824, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"COMPRVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Cuando no se demuestra que el comprador de un bien inmueble hubiera tenido conocimiento de que el mismo se vendió con anterioridad a una diversa persona, y la parte vendedora aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como su legítima propietaria, es inconcuso que aquél tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe, por lo que no puede declararse la nulidad del contrato de compraventa que celebró, dado que los artículos 2137 y 2138, fracción IV y 2992, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, protegen a los adquirentes de buena fe".

Criterio similar fue sustentado dentro de los autos del juicio de amparo directo civil 975/2017, del índice del Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, promovido por ANTONIA HERNÁNDEZ ESPARZA.

Con lo anterior, de igual forma se declaran fundadas y procedentes, las excepciones referentes al estado civil de la co-demandada *** opuesta por el demandado *** así como la de **buena fe en los contratos**, opuesta por la demandada ***, por conducto de sus apoderados.

Atendiendo a lo anterior, resulta innecesario el análisis de las diversas excepciones y defensas opuestas por los demandados, así como la valoración de las diversas pruebas ofertadas en autos.

VII.- En ese orden de ideas, se declara que procedió la vía única civil.

Se declara que el actor *** acreditó parcialmente su acción *-legitimación para demandar-*, mientras que la demandada *** omitió acreditar sus excepciones, el demandado

, acreditó su defensa de **adquirente de buena fe, el demandado *** acreditó su defensa, y, el demandado *** por conducto de sus apoderados, acreditó su excepción de **buena fe en los contratos**.

Se absuelve a los demandados *** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, resulta improcedente efectuar condena en pago de gastos y costas, puesto que la acción de nulidad de actos jurídicos es de aquellas que debe ser decretada necesariamente por la autoridad jurisdiccional.

Sirve de apoyo legal, la Jurisprudencia por contradicción de tesis ^a. /J. 68/2010, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro Ius 163379, Novena Época, de fecha diciembre de dos mil diez, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, página 6, bajo el rubro y texto siguiente:

“COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.-El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena a 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 contratos se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Quasculientes, consistente en que a la perdidosa no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, 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 el actor *** acreditó parcialmente su acción –*legitimación para demandar*–, mientras que la demandada *** omitió acreditar sus excepciones, el demandado ***, acreditó su defensa de **adquirente de buena fe**, el demandado *** acreditó su defensa y, el demandado *** por conducto de sus apoderados, acreditó su excepción de **buena fe en los contratos**.

Cuarto.- Se absuelve a los demandados *** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

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.

Septimo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **licenciada Fabiola Morales Romo**, que autoriza.- Doy Fe.

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO

Se publica en fecha a **seis de abril de dos mil veintiuno.-** Conste.- licenciada Fabiola Morales Romo.

L'ALPR

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 148/2019 dictada en fecha cinco de abril de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintidós 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 de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, 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.-