



SENTENCIA

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a cuatro de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **1205/2020**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil (Otorgamiento de Escrituras)** promueve ***** en contra de ***** y ***** , siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Esta Autoridad es Competente para conocer de éste negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142 en su fracción III del Código de Procedimientos Civiles,¹ en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva del contrato de compraventa de un inmueble ubicado en esta Jurisdicción y por ende la Competencia se establece en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- En su demanda, **Hilda Luevano Soto** exigió de ***** y ***** , lo siguiente:

A).- Para que por sentencia firme se condene a los CC. ***** , también conocido como ***** , así como a ***** , al otorgamiento de la Escritura Pública, en la que se consigne la compra-venta celebrada en el día ***** , entre los CC. ***** , también conocido como ***** y ***** , en su carácter de vendedores y el suscrito ***** , en mi carácter de comprador respecto del bien inmueble que a continuación se describe:

LOTE NUMERO ***** , DE LA MANZANA ***** , DE LA ZONA ***** , DEL POBLADO ***** , DEL MUNICIPIO DE ***** , CON UNA SUPERFICIE DE ***** METROS CUADRADOS, Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

- AL NORESTE - MIDE ***** METROS Y LINDA CON SOLAR ***** .
- AL SURESTE - MIDE ***** METROS Y LINDA CON SOLAR ***** .
- AL SUROESTE- MIDE ***** METROS Y LINDA CON LA CALLE ***** .
- AL NOROESTE- MIDE ***** METROS Y LINDA CON SOLAR ***** .

B)- Para que se condene a los demandados ***** , también conocido como ***** y ***** , a hacerme la entrega del bien inmueble, libre de todo gravamen.

C)- Para que se condene a los demandados ***** , también conocido como ***** y ***** , al pago de gastos y costas que se ocasionen con motivo del presente juicio, que por su culpa me veo precisada a promover.”

Sustentó su causa de pedir en el hecho de que el catorce de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, su hermana ***** y ***** , le hicieron saber que debido a que ellos se iban a los ***** su casa se quedaría sola, por lo que lo invitaban a él y a su esposa a que se fueran a vivir a la misma, con la finalidad

¹ Artículo 142. Es Juez competente:

[...] III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Cuando estuvieren comprendidos en dos o más jurisdicciones, será a prevención; [...]

de que no estuviera sola, motivo por lo que a los ocho días se decidieron mudarse.

Afirma que su hermana y su familia esporádicamente iban al domicilio durando dos semanas y regresando posteriormente a *****, señalado además que le manifestaron en reiteradas ocasiones que no pensaban regresar a vivir a *****.

Dijo que el nueve de enero de dos mil doce recibió una llamada de ***** y *****, diciéndole que le vendían un terreno ubicado en la sierra, así como la casa ubicada en la ***** ***** , en la cual él vivía con su familia.

Por lo anterior, señaló que le informó a su contraria que había decidido comprar la casa, quienes le informaron que estaban de acuerdo y que el título de propiedad se encontraba en la propiedad que le vendían, indicándole que lo tomará como muestra de que ese le entregaba la propiedad del inmueble, siendo que la posesión la tenía desde muchos años atrás.

Refirió que convinieron el pago de *****, en el entendido que esa cantidad sería entregada cuando los demandados vinieran, por lo que el quince de mayo de dos mil doce se les entregó la cantidad de *****, y los restantes ***** fueron pagados el veintiuno de diciembre de dos mil doce, sin que se hiciera un documento por escrito al respecto.

Finalmente, refiere que hasta la fecha no le han escriturado a su favor, motivo por el cual demanda en la vía y forma en que lo hace.

Una vez emplazados ***** y ***** , la primera de ellas, por su propio derecho y como apoderada del último de los mencionados dio contestación a la demanda instaurada en su contra, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas, pues refiere que si bien el inmueble objeto del juicio se encuentra en posesión de su contraria, esto es a causa de un contrato de comodato que celebraron en su calidad de comodantes y ***** como comodatario, respecto del inmueble identificado como *lote numero ***** , de la manzana ***** , de la zona ***** , del poblado ***** , del municipio de ****** , pero aclarando que ellos le entregaron la casa debidamente amueblada.

Dijo que en ningún momento le dijo a ***** que ya no querían regresar a vivir a ***** , siendo que ellos han estado comprando bienes en ***** con la finalidad de jubilarse en ***** y regresar en su vejez a dicho lugar.

Señaló que no realizaron las propuestas que dijo su contraria, sin que le hubieran hecho una propuesta para venderle el inmueble antes aludido, siendo falso que le hayan vendido el mismo, así como que le hayan dicho que tomará el título de propiedad, pues afirman que lo que su contraria pretende es despojarlos de dicho inmueble.

De igual manera niega haber recibido las cantidades que refirió ***** , y



finalmente refiere que éste no tiene la capacidad económica para comprarles la casa aludida, pues jamás ha trabajado.

*****, por su propio derecho y como apoderada de *****, reconvino demandando a *****, por la terminación de contrato de comodato, respecto del bien inmueble antes señalado.

En esencia señaló que ***** tiene la posesión del inmueble objeto del juicio desde hace veintiséis años aproximadamente, misma que ostenta debido a que le fue entregada en comodato, por lo que debido a la demanda interpuesta por éste han decidido dar por terminado el contrato de comodato, mismo que fue celebrado de manera verbal y por tiempo indeterminado, en el entendido que el uso del inmueble era de manera gratuita y sería destinado como casa habitación, siendo ellos los obligados a pagar los gastos de agua y energía eléctrica.

Así, se emplazó y corrió traslado a *****, quien dio contestación a la demanda, negando que le asistiera acción y derecho a la parte actora reconvencionista para reclamar las prestaciones solicitadas, manifiesta que celebró un contrato de compraventa con la parte actora reconvencionista, sin que se hubiera celebrado el contrato de comodato que refiere su contraria.

Lo manifestado por las partes se tiene por reproducido en este acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir de lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en ésta resolución, de acuerdo a lo que para ello es dispuesto en el artículo 83 del Código Procesal Civil del Estado.

III.- Litis.

La litis se centra en demostrar la existencia del contrato de compraventa respecto del inmueble que reclama el accionante, y de ser así, acreditar que el actor cumplió con las obligaciones derivadas del contrato de forma tal, que le asista la obligación al demandado de otorgar escritura pública. O en demostrar la existencia de un contrato de comodato, y que el mismo debe darse por terminado, por lo que ***** debe entregar la posesión del mismo a ***** y *****.

IV.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que el actor está obligado a demostrar los elementos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

En ese sentido, *****, ofreció los siguientes medios de prueba:

Confesional, a cargo de *****, prueba que fue desahogada en audiencia celebrada con fecha doce de abril de dos mil veintiuno, la cual arrojó como resultado la declaración de confesa, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el artículo 251 del Código de Procedimientos Civiles del Estado², la que si bien

² **ARTÍCULO 251.** Las posiciones deben articularse en términos claros y precisos y concretarse a los hechos que sean objeto del debate; no han de ser insidiosas; deben ser afirmativas, procurándose que cada una no contenga más de un hecho, y éste ha de ser propio del que declara.

reviste el carácter de presunción por ser una confesión ficta conforme a lo que dispone el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles, sin embargo no alcanza valor probatorio pleno, al no estar robustecida con algún otro medio de prueba, y por ello no es posible determinar que con el desahogo de la probanza que se analiza se haya acreditado la procedencia de la acción hecha valer por el accionante, en efecto, para que la confesión ficta cree convicción plena, debe encontrarse administrada o corroborada con otra probanza, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe.

Norma el criterio por las razones que la conforman la tesis, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro VIII, mayo de 2012, Tomo 2, Décima Época, del Rubro y Texto siguientes:

CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE ENCONTRARSE ADMINISTRADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).- La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la [contradicción de tesis 76/2006-PS](#), emitió la jurisprudencia de rubro: "[CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN \(LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO\)](#)", en la cual sostuvo el criterio de que: "... la **confesión ficta** produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (**confesión ficta** y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo [1.359](#) dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la **confesión ficta** no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o administrada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precisadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la **relación** previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha **confesión ficta** no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas.

Confesional, a cargo de ***** , desahogada en audiencia de **doce de abril de dos mil veintiuno**, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, tiene eficacia probatoria plena para tener por demostrado que conoce la demandado, que junto con su esposo se presentó en el domicilio de ***** , debido a que quería que él y su familia se fueran a vivir a la casa que tenían en ***** , para que no se quedará sola.

Documental pública –foja 7-, consistente en título de propiedad ***** , de fecha ***** , emitido por el Delegado del Registro Agrario Nacional expedido



por instrucciones del en ese entonces presidente de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo valor probatorio es pleno en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por servidor público en ejercicio de sus funciones, y con el cual se demuestra que el de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha *****, se expidió título de propiedad a favor de *****, respecto del solar urbano identificado como lote ***** manzana *****, de la zona *****, del poblado de ***** en *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al **Noroeste** en ***** metros con *****; al **Sureste** en ***** metros con *****; al **Suroeste** en ***** metros con *****; y, al **Noroeste** en ***** metros con *****.

Sirve como principio rector la Jurisprudencia de la Novena Época, con registro número: 180453, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de texto y rubro siguiente:

SOLARES URBANOS. EL TÍTULO DE PROPIEDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 69 DE LA LEY AGRARIA DETERMINA SI EL PROMOVENTE DEL JUICIO DE AMPARO QUE RECLAMA UNA RESOLUCIÓN VINCULADA CON AQUÉLLOS, ES SUJETO DE DERECHO COMÚN O DE DERECHO AGRARIO. Del artículo 69 de la Ley Agraria se advierte que el legislador previó que la propiedad de los solares urbanos se acreditará con el título oficial correspondiente, y que los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común. Por otra parte, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 17/98 determinó que la zona de asentamiento humano ejidal está conformada por solares urbanos, por lo que mientras no cuenten con títulos de propiedad subsisten las mismas facultades y procedimientos que estructuran el régimen ejidal. En atención a lo expuesto, se concluye que la existencia del título de propiedad a que se refiere el indicado artículo 69 determina si el promovente del juicio de garantías que impugna una resolución vinculada con solares urbanos es sujeto de derecho común o de derecho agrario, de manera que si cuenta con el título de propiedad será competencia de los tribunales del orden común el conocimiento de los conflictos suscitados por su tenencia, y si carece de él, la competencia se surtirá a favor de los tribunales agrarios, ya que los solares no han sido segregados del ejido.

Testimonial, consistente en el dicho de ***** e *****, recibido en la audiencia celebrada el doce de abril de dos mil veintiuno, siendo que las atestes dijeron lo siguiente:

a) *****, refirió que el nueve de enero, sin recordar el año, ***** le había vendido a ***** la casa ubicada en *****, en *****, que la primera de ellas del había marcado a ***** para decirle que le vendía una casa y un terreno, pero que éste le manifestó que únicamente le interesaba la casa, habiendo pactado que el pago convenido sería liquidado en dos pagos, el primero por ***** y el segundo de *****, mismos que le fueron entregados a ***** el quince de mayo y el veintiuno de diciembre, sin que recuerde el año, sin que sepa si ya se escrituro el inmueble;

b) *****, por su parte refirió que existió un trato entre ***** y ***** y *****, respecto a la venta de la casa ubicada en *****, mismos que fue celebrado el nueve de enero de dos mil doce, refiriendo que fueron ***** y

***** quienes le propusieron al actor la venta de la casa, que convinieron el pago de *****, y que los pagos serían entregados cuando vinieran de *****, lo que sabe porque estaba presente cuando su hermana le marcó diciendo que le vendía el terreno ubicado rumbo a ***** o la casa en la que vivía, siendo que el oferente le dijo que le interesaba la última, situación que escucho debido a que ***** puso el altavoz; dijo que el quince de mayo se entregó el primer pago de *****, y el veintiuno de diciembre se realizó el segundo pago de *****.

Así, debe decirse que si bien las atestes fueron coincidentes en que ***** adquirió una casa ubicada en *****, por la cantidad *****, habiendo realizado dos pagos a *****, el primero el quince de mayo por la cantidad de *****, y el segundo el día veintiuno de diciembre de *****; éstas no fueron coincidentes en la persona que celebró el acuerdo de voluntades que referían, pues la primera dijo que fue *****, quien le vendió a *****, el aludido inmueble, mientras que la segunda de las testigos, dijo que fueron ***** y *****, por lo que al no haber sido coincidentes en la persona que celebró el convenio que refieren, se considera que el dicho de las atestes es un testimonio singular, respecto del cual las partes no acordaron en pasar por su dicho y no se encuentra robustecido con algún otro medio de pruebas, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el dicho de las atestes es insuficiente para tener por demostrados los hechos que refirieron las atestes.

Además, debe decirse que si bien ambas atestes refirieron estar presentes al momento en que se realizaron los pagos que dicen fueron convenidos, no se soslaya que la primera dijo que al momento del pago únicamente se encontraban presentes ***** y ***** -quien dijo era esposa del actor-, así como los hijos de ésta, es decir, no reconocido que se encontrara presente *****; mientras que la segunda por su parte refirió que no sabía las personas que se encontraban presentes al momento del pago, por tanto, esta autoridad no tiene certeza de que ***** y ***** se hubieran encontrado presentes en el momento en que sucedieron los hechos que narran, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esta autoridad le niega eficacia probatoria a sus declaraciones,

Aunado a lo anterior, debe decirse que aunque se hubiera otorgado valor probatorio pleno a las declaraciones de las atestes, no sería posible tener a la parte oferente, por acreditando la venta del inmueble, pues las atestes únicamente fueron coincidentes en que fue ***** quien vendió el inmueble, y no así *****, pues solo la segunda de ellas refirió dicha situación, siendo que de autos no se desprende que ***** se encuentre legitimada para vender el inmueble



objeto del juicio, pues del título de propiedad antes valorado se advierte que el mismo se encuentra a nombre de ***** , y no así de ***** , sin que se haya acreditado que ésta fuera copropietaria del mismo, que le correspondiera algún derecho respecto a ese inmueble por concepto de gananciales matrimoniales – *siendo que tampoco se acreditó con documento idóneo que éstos se encontraran unidos en matrimonio, y en su caso bajo qué régimen- o algún otro, o que estuviera actuando en representación de ***** , situaciones que además no formaron parte de la litis al no haber sido señaladas por las partes, siendo que para la existencia del contrato era necesario que se acreditara el consentimiento de ***** , lo cual no aconteció en el presente juicio como se verá en al presente resolución.*

De igual manera, tampoco sería posible tener por acreditado que se realizó el pago que dicen convinieron por motivo de la compraventa, pues ambas fueron coincidentes en que el mismo fue recibido por ***** , por lo que se reitera que no se acreditó que ésta se encontrara legitimada para recibir el pago que refieren y que por tanto el mismo fue realizado por ***** por concepto del multicitado contrato de compraventa.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que fueron desahogadas por su propia naturaleza, y las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, mismas que en nada beneficia a los intereses de la parte actora, toda vez que de las constancias procesales no se desprende elemento alguno con el cual se acredite la procedencia de las acción solicita.

Por su parte, ***** y ***** , ofrecieron los siguientes medios de convicción.

Confesional, a cargo de ***** , desahogada en audiencia de **doce de abril de dos mil veintiuno**, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, tiene eficacia probatoria plena para tener por demostrado que en la actualidad tiene la posesión del inmueble ubicado en ***** , misma que ostenta desde mil novecientos noventa y cuatro, que se fue a vivir al dicho inmueble debido a que ***** y ***** le dijeron que se fuera a vivir ahí porque su domicilio se iba a quedar solo, y ahí tenía servicio de agua, siendo ese el motivo de su posesión, pues el inmueble se quedaría solo debido a que ***** y ***** se fueron a vivir a los ***** , de igual manera se tiene por demostrado que al momento en que decidió irse a vivir al inmueble, el mismo se encontraba amueblado, pero refirió

que cuando su contraria hizo su casa se llevaron los muebles, y que él tiene en posesión el documento por el cual se acredita la propiedad del predio mencionado, pero aclarando que eso es así debido a que ellos le dijeron que lo tomará.

Documental pública –foja 7-, consistente en título de propiedad *****, de fecha *****, emitido por el Delegado del Registro Agrario Nacional expedido por instrucciones del en ese entonces presidente de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo valor probatorio es pleno en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por servidor público en ejercicio de sus funciones, y con el cual se demuestra que el de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha *****, se expidió título de propiedad a favor de *****, respecto del solar urbano identificado como lote ***** manzana *****, de la zona *****, del poblado de ***** en *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al **Noroeste** en ***** metros con *****; al **Sureste** en ***** metros con *****; al **Suroeste** en ***** metros con *****; y, al **Noroeste** en ***** metros con *****.

Sirve como principio rector la Jurisprudencia de la Novena Época, con registro número: 180453, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de texto y rubro siguiente:

SOLARES URBANOS. EL TÍTULO DE PROPIEDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 69 DE LA LEY AGRARIA DETERMINA SI EL PROMOVENTE DEL JUICIO DE AMPARO QUE RECLAMA UNA RESOLUCIÓN VINCULADA CON AQUÉLLOS, ES SUJETO DE DERECHO COMÚN O DE DERECHO AGRARIO. Del artículo 69 de la Ley Agraria se advierte que el legislador previó que la propiedad de los solares urbanos se acreditará con el título oficial correspondiente, y que los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común. Por otra parte, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 17/98 determinó que la zona de asentamiento humano ejidal está conformada por solares urbanos, por lo que mientras no cuenten con títulos de propiedad subsisten las mismas facultades y procedimientos que estructuran el régimen ejidal. En atención a lo expuesto, se concluye que la existencia del título de propiedad a que se refiere el indicado artículo 69 determina si el promovente del juicio de garantías que impugna una resolución vinculada con solares urbanos es sujeto de derecho común o de derecho agrario, de manera que si cuenta con el título de propiedad será competencia de los tribunales del orden común el conocimiento de los conflictos suscitados por su tenencia, y si carece de él, la competencia se surtirá a favor de los tribunales agrarios, ya que los solares no han sido segregados del ejido.

Documental –foja 31-, consistente en copia simple de comprobante expedido por el municipio de San José de Gracia, Aguascalientes, al que no se le concede valor probatorio alguno puesto que la información proporcionada en tal documento, no se encuentra corroborada con medio probatorio diverso, y al ser copia simple fácilmente alterable, carecen de valor probatorio.

Sirve de apoyo legal a lo anteriormente señalado la tesis jurisprudencial sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXV, Mayo de



2007, Novena Época, materia Civil, tesis I.3o.C. J/37, página 1759, que es del tenor literal siguiente:

“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.- *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.”*

Así como, la jurisprudencia de la Octava Época, registro: 226451, emitida por Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, de texto y rubro siguiente:

“COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON ALGUNA OTRA PRUEBA. *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, toda vez que al faltar la firma autógrafa y no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, y por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria.”*

Testimonial, consistente en el dicho de ***** y ***** –toda vez que la parte oferente se desistió del dicho de *****-, recibido en la audiencia celebrada el doce de abril del año en curso.

Así, debe decirse que el dicho de las atestes, no es susceptible de tomarse en consideración, debido a que a éstas no les consta por sí mismas el hecho de que ***** y ***** le hubieran prestado a ***** , el inmueble ubicado en la ***** debido a que ***** y ***** se iban a vivir a Estados Unidos, por lo que no querían que la casa se quedará sola, siendo que ***** , no quiere desocupar la casa; lo anterior es así, ya que ambas atestes refieren que saben la información antes señalada, debido a que los oferentes se lo comentaron, así como debido a platicas que tuvieron con éstos, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código Procesal Civil del Estado, su dicho carece de valor probatorio.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que fueron desahogadas por su propia naturaleza, y las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, mismas que benefician a la parte actora reconvencionista para acreditar los hechos constitutivos de su acción.

V.- Estudio de la acción de otorgamiento de escritura

Así, debe precisarse que el artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: **“El perjudicado por falta de título legal tiene acción para**

exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”.

En tanto que el numeral **2188** del Código Civil en vigor señala: **“La venta de un inmueble deberá de hacerse en escritura pública”.**

VI.- En tal sentido, debe decirse que con las pruebas ofertadas por las partes, no se demuestra la existencia del contrato de compraventa respecto del inmueble identificado como lote numero *********, de la manzana *********, de la zona *********, del poblado *********, del municipio de *********.

Lo anterior es así, pues *********, en contravención con lo dispuesto el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no ofreció los medios de convicción idóneos para acreditar tal situación, siendo que la parte demandada negó haber celebrado el acuerdo antes aludido.

Así, si bien el accionante ofreció el título de propiedad del inmueble objeto del juicio, con dicho documento únicamente se demuestra que el aludido inmueble se encuentra a nombre de *********, sin que con eso se acredite la celebración del convenio que el actor afirmó celebró con los codemandados, así como los términos convenidos, y la liquidación del pago convenio; pues el hecho de que fuera *********, quien exhibirá dicho documento no demuestra que el mismo le fuera entregado para acreditar la celebración del convenio, sin que exista además medio de convicción con el que demuestre que el mismo le fue entregado por ******* y *******.

Ahora, si bien el accionante ofreció el dicho de dos testigos, como se dijo con anterioridad, este carece de valor probatorio, toda vez que las atestes no fueron coincidentes en la persona que convino con ********* la venta del inmueble antes referido, siendo que si bien una de ellas dijo que el contrato fue celebrado por ******* y *******, la otra, dijo que únicamente fue celebrado por *********.

Por tanto, debe reiterarse que con el título de propiedad antes referido, se demostró que ********* era propietario del predio objeto del juicio, por lo que para acreditar la existencia del contrato de conformidad con los artículos 1675 fracción I y 1684 del Código Civil del Estado, se debió demostrar el consentimiento de éste, lo cual no aconteció.

Lo anterior, sin que pase inadvertido que en al audiencia celebrada el doce de abril del año en curso, *********, fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales, sin embargo, dicha prueba careció de valor probatorio al no encontrarse adminiculada o corroborada con otra probanza, por lo que ningún elemento de convicción aportó en beneficio del oferente.

En tal contexto, se declara que ******* no acreditó su acción de cumplimiento de contrato privado de compraventa y se absuelve a ***** y *******, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el



escrito inicial de demanda.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena a *****, al pago de gastos y costas a favor de ***** y *****, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

VII.- Estudio de la acción de terminación de contrato de comodato ejercitada por ***.**

La acción de terminación de contrato de comodato solicitada por ***** y ***** **es procedente**, tal y como se desprende a continuación.

Primeramente se puntualiza que de conformidad con el artículo **2368** del Código Civil del Estado, el comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente,

En ese sentido, debe decirse que la parte actora reconvencionista afirma que otorgó en comodato a ***** el inmueble identificado como lote numero ***** , de la manzana ***** , de la zona ***** , del poblado ***** , del municipio de ***** , lo anterior desde hace aproximadamente ventéis años.

Por lo anterior, se precisa que de la contestación de demanda reconvencionista efectuada por ***** , así como de la prueba confesional a su cargo se advierte que éste negó haber realizado un contrato de comodato con ***** y ***** , respecto del inmueble descrito en el párrafo que antecede.

No obstante lo anterior, del escrito inicial de demandada –foja 1 a 7-, se desprende que ***** , reconoció que el catorce de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, ***** y ***** le ofrecieron que se fuera a vivir a su casa – *inmueble antes indicado*-, con la intención de que la misma no se quedará sola, situación que él aceptó, por lo que a los ocho días se fue a vivir al aludido inmueble, confesión que en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 248, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, adquiere valor probatorio pleno al haber sido un hecho aseverado en la demanda.

En ese sentido, **queda demostrada la existencia de un contrato de comodato**, toda vez que las partes fueron coincidentes en que ***** y ***** , concedieron a ***** el uso gratuito de un inmueble propiedad de ***** . Lo anterior, aunando a que de la prueba confesional a cargo de ***** , se advierte que éste actualmente se encuentra habitando el inmueble objeto del juicio desde mil novecientos noventa y cuatro.

Por lo anterior debe precisarse que el numeral **2382** del Código Civil del Estado, señala que en los casos en que no se determine el uso o plazo del préstamo, el comodante podrá exigir la cosa cuando le pareciera, siendo al

comodatario a quien le corresponde acreditar en su caso el uso o plazo convenido; y en ese sentido, de las pruebas aportadas y valoradas, no se desprende que se hayan ofrecido medios de prueba tendientes a demostrar la existencia de vigencia alguna respecto a la duración del comodato, por lo que la parte demandada se encontraba en posibilidad de exigir la entrega de los bienes inmuebles multicitados.

En ese sentido, se declara que ha terminado el contrato de comodato, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2368 del Código Civil del Estado, se condena a ***** a la desocupación y entrega real y material a ***** y *****, del bien inmueble identificado como lote numero *****, de la manzana *****, de la zona *****, del poblado *****, del municipio de *****, ubicado en la *****, en *****, ***** –*cuyas medidas y colindancias se encuentran descritas en la presente resolución*-, mismo que le fue entregado en comodato por ***** y *****.

En el entendido, que deberá entregar el inmueble de referencia al corriente del pago de los servicios que se encuentren contratados en dicho domicilio.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a *****, al pago de gastos y costas a favor de ***** y *****, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 2368, 2372, 2382, y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1, 79 fracción III, 81, 82, 83, 85, 86, 89, 235, 339 y relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

PRIMERO.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente asunto.

SEGUNDO.- Se declara que ***** no acreditó su acción de cumplimiento de contrato

TERCERO.- Se absuelve a ***** y ***** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.

CUARTO.- Se condena a *****

, al pago de gastos y costas a favor del demandado, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

QUINTO.- Se declara que la actora reconvencionista ***** y *****

, demostró los elementos constitutivos de su acción y el demandado ***** dio contestación a la demanda.

SEXTO.- Se declara terminado **el contrato de comodato celebrado entre ***** y ***** y *******.

SÉPTIMO.- Se condena a *****

, a la desocupación y entrega real y



material, respecto del bien inmueble identificado como lote numero ***** , de la manzana ***** , de la zona ***** , del poblado ***** , del municipio de ***** , ubicado en la ***** , en ***** , ***** –*cuyas medidas y colindancias se encuentran descritas en la presente resolución-*, mismo que le fue entregado en comodato por ***** y ***** , el cual deberá estar al corriente del pago de los servicios de dichos domicilios, así como todos aquellos que se encuentren contratados en el mismo.

OCTAVO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a ***** , para que desocupe el bien inmueble objeto de este juicio, y proceda a entregar la posesión real y material del mismo a ***** y ***** , en los términos señalados.

NOVENO.- Se condena a ***** , al pago de gastos y costas a favor de ***** y ***** , previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

DÉCIMO.- 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 el Estado de Aguascalientes.

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente.

Así, lo proveyó y firma la Jueza Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial del Estado Licenciada **Ivonne Guerrero Navarro**, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Martha Patricia Hernández Castañeda** que autoriza y da fe.- Doy fe.

LIC. MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑEDA
SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. IVONNE GUERRERO NAVARRO
JUEZA

La resolución que antecede se publicó en Listas de Acuerdos con fecha siete de junio de dos mil veintiuno.- Conste.

L'ndm*

LIC. MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑEDA
SECRETARIA DE ACUERDOS

La licenciada **Nínive Díaz Macías**, Secretaria de Acuerdo y/o Estudio y Proyecto, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **1205/2020** dictada el **cuatro de junio de dos mil veintiuno** por la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, constante de **ocho** fojas útiles. Versión publica 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 General 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 Publicas; se suprimió: **los nombres personales, los datos relativos al inmueble objeto del juicio, las cantidades y domicilios asentados y demás datos generales**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-