

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a ocho de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0434/2020**, relativo al juicio que en la **Vía Única Civil** en ejercicio de la acción reivindicatoria promovida por *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** en contra de ***** y siendo su estado el de dictar sentencia, se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Según lo dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.”

II. La vía única civil es procedente, ya que la acción que nos ocupa no se encuentra prevista en alguno de los procedimientos especiales a que se refiere el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

III. El actor *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, demandó a *****, las siguientes prestaciones:

A) *Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se declare que el de cujus ***** a través de su sucesión es el legítimo propietario del inmueble ubicado en *****(...)*

B) *Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se declare que al de cujus ***** a través de su sucesión le corresponde el dominio y uso del inmueble ya descrito en el párrafo anterior.*

C) *Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada ***** a la entrega real y materia del bien inmueble ubicado en la calle ***** Aguascalientes, con sus frutos y acciones prescritos por este Código Civil Vigente en el Estado.*

D) *Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la demandada por el pago de gastos y costas que se generen en el presente juicio.*

Basa sus pretensiones esencialmente en que el de cujus ***** adquirió por compraventa con ***** el inmueble objeto de este juicio, pero ***** actualmente lo tiene en posesión, sin derecho alguno para detentar tal posesión.

IV. Por su parte la demandada ***** dio contestación a la demanda entablada en su contra, afirmando que no le asiste razón jurídica al actor para reclamar las prestaciones le demanda y oponiendo las excepciones y defensas de carencia de la acción, falta de derecho y oscuridad en la demanda.

Al respecto la demandada sustenta sus excepciones y defensas esencialmente en que siempre ha habitado el inmueble objeto del juicio hasta después de la muerte de *****, ya que la escritura pública está a nombre de su finado concubino, pero la compraron juntos para establecer ahí su vida juntos y es incierto que carezca de derecho sobre vivir en el inmueble de referencia, ya que es la concubina del finado mencionado desde el 2011, aunque jamás se le llamó al juicio sucesorio intestamentario y se pronunció incompetencia para saber del expediente número *****.

V.- Bajo las consideraciones previamente mencionadas, la *litis* en el presente juicio, se centra en determinar si el finado ***** es el propietario y le corresponde el pleno dominio del bien inmueble ubicado en calle ***** y ***** posee dicho inmueble sin derecho alguno.

VI.- En los anteriores términos se tiene fijada la *litis* en el presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y a la parte demandada los de sus excepciones, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, para los efectos precisados anteriormente, a las partes les fueron admitidas las pruebas que describen a continuación y que se la valoran de la forma siguiente:

1.- Pruebas de la parte actora.

Confesional, a cargo de ***** desahogada en audiencia de fecha quince de julio 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 ***** tiene la posesión del inmueble ubicado en calle *****, el cual tiene una superficie de 232.46 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***** se acredita que la demandada carece de título alguno para poseer el citado inmueble.

Lo anterior, considerando que la absolvente contestó afirmativamente a las posiciones que en tal sentido se le articularon, además que los hechos que se acreditan con esta prueba se encuentran robustecidos con las constancias que obran en autos.

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas expedidas por el juzgado Tercero Familiar en el Estado del expediente número *****, mismas que obran a fojas de la 5 a la 8 de los autos, cuyo valor probatorio es pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con el cual se demuestra que *****, fue discernido del cargo de albacea de la sucesión a bienes de *****

Documental pública, consistente en las copias certificadas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mismas que obran a fojas de la 9 a la 15 de los autos, cuyo valor probatorio es pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedidas por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con las cuales se tiene por demostrado que el quince de febrero de dos mil diez **** celebró con **** contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto de la casa marcada con el número **** **Documental pública**, consistente en el atestado del Registro Civil relativo al matrimonio celebrado por **** y ****, cuyo valor probatorio es pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con el cual se demuestra que **** contrajo matrimonio civil con **** el ****, bajo el régimen de ****.

Pericial en Topografía, consistente en el dictamen rendido por el ingeniero ****, que obra a fojas de la 71 a la 76 de los autos, al cual se le concede valor probatorio, de conformidad con el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que después de que el perito de referencia estableció el problema planteado; metodología utilizada; procedió a realizar el estudio comparativo del inmueble físico ubicado **** y el que ampara la escritura pública ****, volumen ****, de fecha quince de febrero de dos mil diez, pasada ante la fe pública del licenciado **** en su carácter de Notario Público número **** de los del Estado.

Así, del dictamen analizado se obtiene que el inmueble ubicado físicamente en calle **** es el mismo y guarda identidad con el inmueble que ampara la escritura pública **** volumen ****, de fecha quince de febrero de dos mil diez, pasada ante la fe pública del licenciado **** en su carácter de Notario Público número **** de los del Estado.

Lo previo, considerando que el dictamen que se analiza cumple con precisión científica en cuanto a su elaboración, ya que se señalan las circunstancias especiales del caso, y se proporcionaron los elementos necesarios para establecer la identidad del inmueble objeto del juicio, sin que se pierda de vista, que las conclusiones del perito en comento, encuentran debido respaldo en el contenido del dictamen, dado que éste se encuentra debidamente fundado y motivado, en donde sus apreciaciones corresponden con lo que incluso ésta autoridad observa, esto es, se advierte una lógica relación entre lo señalado en las conclusiones y lo indicado cuando se hace la comparación de las firmas, incluso su contenido se robustece con las demás pruebas que obran en autos.

Testimonial, a cargo de ****, **** y ****, desahogada en audiencia de fecha quince de julio de dos mil veintiuno, cuyo valor probatorio es pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del código procesal civil

del Estado, para tener por demostrado que ***** tuvo en posesión un inmueble ubicado en la comunidad *****, la cual actualmente está en posesión de ***** pues habita en dicho domicilio al menos desde un mes antes de que falleciera *****Lo anterior, considerando que las atestes, fueron claras, precisas y coincidentes en lo esencial al declarar tales hechos, los cuales son susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos y fueron de su conocimiento en forma directa y no por deducciones o referencias de terceras personas, además, lo declarado por los testigos mencionados, se encuentra robustecido con los otros medios de prueba, sobre todo con las copias certificadas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y con la confesión expresa que hizo ***** al absolver las posiciones que le fueron formuladas y en su escrito de contestación de demanda, en donde confiesa que tiene la posesión del inmueble objeto del juicio, confesión que valorada de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, prueba plenamente en su contra.

Ahora, el dicho de los atestes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, carece de valor probatorio para demostrar que el finado ***** tuvo en propiedad un bien inmueble ubicado en la *****, pues la propiedad es un derecho y no un hecho que sea susceptible de apreciarse a través de los sentidos.

Presuncional en su doble aspecto legal y humana e Instrumental de actuaciones, pruebas que fueron desahogadas conforme a su especial naturaleza en audiencia de fecha quince de julio de dos mil veintiuno.

2.- Pruebas de la parte demandada.

Confesional, a cargo de *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, prueba que fue desahogada en audiencia celebrada el quince de julio de dos mil veintiuno, sin embargo la misma en nada beneficia a su oferente, dado que el pliego de posiciones no se encontraba firmado y por ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 249 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no fue formulado al absolvente y las posiciones verbales hechas a *****, fueron calificadas de ilegales.

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas expedidas por el juzgado Tercero Familiar en el Estado del expediente número *****, mismas que obran a fojas de la 5 a la 8 de los autos, las cuales fueron valoradas previamente.

Testimonial, a cargo de *****, ***** y *****, sin que el dicho de la segunda de los testigos favorezca a su oferente, pues en audiencia celebrada quince de julio de dos mil veintiuno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 235 y 359 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se

declaró que su dicho ya no sería recibido en esta instancia por causas imputables a su oferente.

Ahora, en la audiencia antes mencionada se recibió la declaración de **** y ****, la que valorada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código Procesal Civil del Estado, cuyo valor probatorio es pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para tener por demostrado que **** se encuentra en posesión del inmueble objeto del juicio.

Lo anterior, considerando que si bien **** manifestó tener interés en que le dejen la casa a ****, además de tener interés en que no le pelen la casa y que se la dejen a ella, lo cierto es que los atestes fueron claros, precisos y coincidentes en sus declaraciones, las cuales conocieron por sí mismos, y no por referencias de terceras personas.

Además, existe certeza de la veracidad de lo declarado por los testigos, pues su dicho se encuentra robustecido con las pruebas desahogadas en autos.

Sin que al efecto, se tome en consideración lo depuesto por los atestes para tener por demostrado que **** compro junto con ****, el inmueble objeto del juicio, ya que la prueba testimonial por sí sola no es idónea para demostrar tales extremos, habida cuenta que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 de Código de Procedimientos Civiles del Estado, la propiedad es un derecho y no un hecho que sea susceptible de apreciarse a través de los sentidos.

Igualmente, lo declarado por los testigos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo declarado por los testigos, carece de valor probatorio para demostrar la fecha desde la cual **** posee el inmueble materia del juicio, pues ****, omite precisar las circunstancias de ese conocimiento, por lo que no existe certeza de la veracidad de su declaración y por tanto no causa convicción en esta autoridad, en términos de lo dispuesto por los artículos 336 y 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, además manifestó expresamente tener interés en que le dejen la casa a ****, además de tener interés en que no le pelen la casa y que se la dejen a ella y su dicho no se encuentra robustecido con otro medio probatorio.

En tal virtud, el dicho de la testigo **** se convierte en un testimonio singular, del cual las partes no acordaron expresamente en pasar por dicho, de manera que según lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por sí solo carece de valor probatorio.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana pruebas que fueron desahogadas conforme a su especial naturaleza en audiencia de fecha quince de julio de dos mil veintiuno.

VII. Bajo las condiciones apuntadas previamente, tenemos que, en

el presente caso, es **improcedente** la acción reivindicatoria ejercida por *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, pues el mismo carece de legitimación para demandar tal acción.

La conclusión anterior, es consecuente del análisis oficioso de la legitimación activa del accionante de conformidad con el criterio jurisprudencial sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, pronunciado en la Décima Época, Tesis VI.2o.C. J/206, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2308, de rubro y texto siguientes:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”*

Igualmente, cobra aplicación, por su argumento rector la Tesis aislada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en la Décima Época, Tesis I.3o.C.101 K (10a.), consultable en el Semanario Judicial de la Federación. Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo II, página 1106, de título y contenido que a la letra dicen:

“LEGITIMACIÓN. SU ESTUDIO DEBE REALIZARSE OFICIOSAMENTE EN CUALQUIER ETAPA PROCESAL POR SER UN PRESUPUESTO DE LA ACCIÓN. *La otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia de rubro: “LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.”, determinó que: “La falta de legitimación de alguna de las partes contendientes constituye un elemento o condición de la acción que, como tal, debe ser examinada aun de oficio por el juzgador.”. En tal virtud, la legitimación, al ser un presupuesto de la acción, que es de orden público, debe estudiarse oficiosamente por el juzgador de primera instancia, el tribunal de apelación e, inclusive, en una vía extraordinaria como lo es el juicio de amparo sin que, para tal efecto, sea necesario que se haya opuesto excepción, en función de que existe esa obligación para el órgano jurisdiccional.*

De ahí que, en primer lugar es necesario saber si las partes se encuentran legitimadas en el juicio, pues la legitimación constituye una condición de la acción, porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta tal legitimación, la demanda tiene que ser desestimada.

En efecto, uno de los requisitos para la procedencia de la acción es la legitimación activa de la parte actora, ya que constituye uno de los elementos necesarios previstos en las leyes adjetivas que deben satisfacerse para la realización de la jurisdicción, es decir, para que el juzgador se encuentre en aptitud de conocer la cuestión de fondo planteada en el caso sometido a su potestad y el demandado pueda responder válidamente del cumplimiento de la obligación que se le demanda.

Así, la Legitimación jurídica debe entenderse como una situación del sujeto de derecho, con relación a determinado supuesto normativo, cuya

realización le autoriza a adoptar determinada conducta. Por ello, toda legitimación no es en esencia, sino una facultad o autorización normativa a determinado sujeto para que haga algo ó deje de hacerlo.

En este sentido, la legitimación puede ser *ad processum* o *ad causam*. La *legitimatio ad processum* se entiende como la capacidad de actuar en juicio tanto por quien tiene el derecho sustantivo invocado como por su legítimo representante o por quien puede hacerlo como sustituto procesal. En tanto que por *legitimatio ad causam* se refiere a la identidad de la persona del actor con la persona a cuyo favor está la ley (Legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva); es decir, el reconocimiento del actor y del demandado, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.

En esta forma, están legitimados para actuar activa y pasivamente los titulares de los intereses en conflicto, porque parte legítima es la persona idéntica del proceso y que forma parte de la relación jurídica material, misma que define el derecho sustantivo.

Lo precisado encuentra su sustento en la tesis aislada de la Octava Época, Registro: 227079, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989, Materia(s): Civil, Página: 312, que a la letra dice:

“LEGITIMACION PASIVA AD CAUSAM Y AD PROCESUM. Si la persona contra la que se endereza la demanda no es aquella que tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación demandada, estará legitimada ad procesum para actuar en el juicio, dado que se está entablando en su contra y tiene la ineludible necesidad de defender jurídicamente, pero ello de ninguna manera la estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda, por no ser la titular de la misma, que es lo que le daría la legitimación pasiva ad causam.”

Bajo este contexto, analizadas las constancias que obran en autos, tenemos que en el caso de estudio, no se encuentra demostrada la legitimación activa del accionante.

En efecto, reza el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles que:

“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”.

Ahora bien, de lo anterior se obtiene que para que proceda en juicio la acción reivindicatoria es necesario que el actor acredite en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles los siguientes elementos:

a) La propiedad de la cosa que reclama;
b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y
c) La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse 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.

Sirve como apoyo jurídico a las anteriores consideraciones, la Jurisprudencia firme sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 53, mayo de 1992, VI.2°.J/193, página 65, que es del rubro y texto siguiente:

“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 al 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 y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.”

Ahora bien, en el caso concreto el actor *****, comparece en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, argumentando que el citado finado es el legítimo propietario del *****.

Sin embargo, la parte actora en contravención con lo dispuesto por los artículo 4 y 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no demostró la propiedad del inmueble objeto el juicio, y por tanto el primero de los elementos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria intentada.

Esto, porque el Código Civil en lo conducente establece:

“Artículo 2183.- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2181, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.

Artículo 2184.- El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad, y al margen de la respectiva inscripción de venta se hará una anotación preventiva en la que se haga constar esa limitación de dominio.

Artículo 2185.- Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2182.

Artículo 2186.- En la venta de que habla el artículo 2183, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.”

De los preceptos legales antes invocados, se advierte que el contrato de compraventa con reserva de dominio, es una modalidad del

contrato de compra y venta que lleva incorporada una garantía para que el comprador pague el precio aplazado.

Así, esta garantía consiste en dejar establecido que la propiedad de la cosa vendida, aunque se entregue la posesión al comprador desde el perfeccionamiento del contrato, la propiedad queda en favor del vendedor hasta el pago total del precio fijado; es decir, la titularidad dominical sobre la cosa que se vende y entrega es retenida por el vendedor (reserva de dominio).

De ahí que, si el comprador no paga, el vendedor podrá recuperar la cosa cuyo dominio se ha reservado, no obstante la entrega del bien y sólo se transmite la propiedad hasta que el comprador complete el pago del precio en el plazo pactado.

En este sentido, el contrato de compraventa con reserva de dominio encierra una modificación radical al deber del vendedor de transmitir la propiedad; pues en ella no pasa la propiedad al comprador, sino hasta cuando éste satisface totalmente el precio pactado; queda así esa obligación sujeta a una condición suspensiva, temporal, por el plazo señalado para el pago del precio, y que se extingue al quedar éste satisfecho en su totalidad. Mientras tanto, el comprador con reserva de dominio no puede enajenar la cosa, porque no puede vender una propiedad que no tiene todavía, y el vendedor tampoco puede hacerlo durante el lapso del plazo para pagar el precio y debe conservar el derecho de propiedad, para transmitirlo al comprador al recibir el pago total del precio; así, la ley protege tanto al vendedor como al comprador con reserva de dominio, frente a contratantes morosos, insolventes, incumplidos o de mala fe.

Al respecto cobra aplicación la Tesis Aislada, sustentada por la Tercera Sala en la Séptima Época, con Registro 240695, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Volúmenes 145-150, Cuarta Parte, Página 73, de rubro y texto siguientes:

"COMRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, NATURALEZA DEL CONTRATO DE.-La compraventa con reserva de dominio, actualmente operación muy frecuente, encierra una modificación radical al deber del vendedor de transmitir la propiedad; en ella no pasa la propiedad al comprador, sino hasta cuando éste satisface totalmente el precio pactado; queda así esa obligación sujeta a una condición suspensiva, temporal, por el plazo señalado para el pago del precio, y que se extingue al quedar éste satisfecho en su totalidad. Mientras tanto, el comprador con reserva de dominio no puede enajenar la cosa, porque no puede vender una propiedad que no tiene todavía, y el vendedor tampoco puede hacerlo durante el lapso del plazo para pagar el precio y debe conservar el derecho de propiedad, para transmitirlo al comprador al recibir el pago total del precio; así, la ley protege tanto al vendedor como al comprador con reserva de dominio, frente a contratantes morosos, insolventes, incumplidos o de mala fe."

Bajo estas consideraciones, tenemos que en el presente caso, como se dijo el actor no justifica la propiedad de ***** respecto del inmueble del que demanda su reivindicación, porque con las copias certificadas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mismas que obran a fojas de

la 9 a la 15 de los autos, que fueron valoradas previamente se demostró que el quince de febrero de dos mil diez ***** celebró con ***** contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto de la casa marcada con el número ***** *****; pero no se demostró que fue cancelada la reserva de dominio o que se cumplió con la condición suspensiva, relativa al pago del precio en el plazo pactado.

Luego, si el finado ***** celebró un contrato de compraventa con reserva de dominio respecto del inmueble objeto del contrato, es claro que mediante dicho contrato no fue transmitida la propiedad al citado *de cujus*.

De ahí que, si para la procedencia de la acción reivindicatoria, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado, compete únicamente a quien es propietario del inmueble controvertido, es incuestionable que la sucesión a bienes de ***** con el mero contrato de compraventa con reserva de dominio carece de legitimación para ejercer tal acción.

Esto, porque como se ha visto para la procedencia de la acción reivindicatoria, debe acreditarse la propiedad del bien a reivindicar, sustentándose dicha propiedad en documento idóneo del que se advierta su causa generadora lo cual, puede ser mediante la exhibición de un título que se sustente en alguna figura jurídica o precepto legal que genere el derecho a la propiedad, de manera que el promovente tenga una base objetiva que, fundada y razonablemente, produzca la convicción de que cuenta con ese derecho.

Sin embargo, cuando se pretenda sustentar esa causa generadora con un contrato de compraventa, del que se advierta se pactó que el dominio de dicho inmueble se otorgaría una vez cubierto el importe total y en el plazo pactado, esto es, con reserva de dominio sobre la cosa, bajo la condición del pago del inmueble; como en el presente caso, dicho título es insuficiente para considerar que la propiedad del bien objeto del contrato fue transmitida mediante el citado contrato, en tanto que conforme al artículo 853 del Código Civil del Estado, la propiedad se constituye como el derecho real de uso, disfrute y disposición del bien inmueble, empero en el contrato de compraventa con reserva de dominio puede darse el uso y disfrute del bien objeto del contrato, mas no de disposición.

En este sentido, se colige que cuando en el contrato de compraventa se inserta la cláusula relativa a la reserva de dominio de la propiedad, hasta en tanto se cubra el precio pactado y en el plazo establecido, no puede ser eficaz para considerar transmitida la propiedad, como en la especie, en donde ***** celebró contrato de compraventa con reserva de dominio, sobre el inmueble objeto del juicio y no existe dato de que se cumplió con dicha condición suspensiva.

De ahí que, en el presente caso no se actualiza la hipótesis

característica de la propiedad relativa al dominio sobre el bien inmueble objeto del juicio, ante la ineficacia por insuficiente del título sobre el que se pretende fincarse la causa generadora de la propiedad, pues para ello éste debe contener los elementos bastantes que permitan al actor que ejerce la acción reivindicatoria tener una base objetiva, que fundada y razonablemente produzca la convicción de que tiene derecho de propiedad sobre dicho bien.

En consecuencia, es claro que en el presente caso *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** en contra de *****, carece de legitimación para demandarle a ***** la reivindicación del inmueble objeto del juicio, porque sólo demostró que el finado referido compró dicho bien mediante compraventa con reserva de dominio y no existen datos de los que se advierta que fue cancelada tal reserva o que se cumplió con la condición suspensiva del pago en el plazo pactado en el contrato correspondiente, y por ello o existe certeza del dominio que ***** tenía respecto de dicho bien.

Al respecto, es aplicable por su argumento rector la Tesis Aislada sustentada por el Primer Tribunal Colegiado del Decimo Circuito, con Registro digital 204203, emitida en la Novena Época, Tesis X.1o.4 C, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Septiembre de 1995, página 508, cuyo contenido y texto, literalmente dicen:

“ACCION REIVINDICATORIA. EL COMPRADOR CON RESERVA DE DOMINIO CARECE DE LEGITIMACION ACTIVA PARA EJERCITARLA. La acción reivindicatoria, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tabasco, compete únicamente a quien es propietario del inmueble controvertido. De tal manera que el comprador de un bien, del que el vendedor se reserva el dominio, no está legitimado para demandar su reivindicación de un tercero, porque la transmisión de la propiedad en el caso concreto sólo opera a su favor hasta que se cumpla la condición suspensiva del pago del último abono. Con independencia de que se le pudiera tener como propietario condicionado a que liquidara la totalidad del precio, puesto que, resulta incuestionable que mientras no se le otorgue el dominio sobre el bien, en forma alguna puede tener tal calidad.”

VIII. Así pues, con ninguna de las pruebas aportadas se acredita que la legitimación activa del accionante, toda vez que, como ya se mencionó, en autos no se encuentra acreditada la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del juicio a favor de ***** y por tanto que tengan legitimación activa en este juicio, para demandar la reivindicación de dicho bien.

Por tanto, al no quedar demostrada la legitimación activa del actor, y siendo ello uno de los requisitos para la procedencia de la acción, resulta **improcedente** la acción reivindicatoria ejercida por la parte actora.

IX. En ese orden de ideas, se declara que procedió la Vía Única Civil promovida por *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** en contra de *****, pero en ella no quedó demostrada la legitimación del accionante para ejercer la acción reivindicatoria del bien inmueble ubicado en la *****

No se hace condena en costas, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues no le es imputable a la parte actora la falta de composición voluntaria de la controversia, ya que la ley ordena que la acción reivindicatoria debe ser decidida por autoridad judicial conforme a lo señalado por el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos del Estado, se resuelve:

PRIMERO. Se declara que procedió la Vía Única Civil promovida por **** en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de **** en contra de ****, pero en ella no quedó demostrada la legitimación del accionante para ejercer la acción reivindicatoria del bien ****.

SEGUNDO. No se hace condenación especial en gastos y costas.

TERCERO. 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.

CUARTO 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 **BEATRIZ ANDRADE GONZÁLEZ** que autoriza y da fe.- Doy fe.

LIC. BEATRIZ ANDRADE GONZÁLEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. IVONNE GUERRERO NAVARRO
JUEZA

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

bety*

LIC. BEATRIZ ANDRADE GONZÁLEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS

La licenciada **Beatriz Andrade González**, 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 o resolución **0434/2020** dictada el **ocho de noviembre 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 **doce** 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: **el nombre de las partes, nombre de testigo, peritos, notario, fecha de matrimonio, régimen matrimonial** información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-

STINVAALDEN OFFICIAL