

## **SENTENCIA DEFINITIVA.**

Calvillo, Aguascalientes, a diez de marzo del año dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente **0415/2019**, relativo al juicio que en la **VÍA ÚNICA CIVIL**, en el ejercicio de la **ACCIÓN REINVIDICATORIA** promueve \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ; así como la **RECONVENCIÓN** que en la vía **ÚNICA CIVIL** en el ejercicio de la **ACCIÓN DE NULIDAD Y/O INEXISTENCIA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** que promueven \*\*\*\*\* (por conducto de su apoderada legal \*\*\*\*\* ) y \*\*\*\*\* , por su propio derecho; y, encontrándose en estado de dictar Sentencia Definitiva, se procede a la misma al tenor del siguiente

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles, establece:

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

II.- La suscrita Jueza es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo dispuesto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles, que dispone:

***“Es juez competente aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable.”***

En la especie, las partes se sometieron tácitamente a la jurisdicción de este Juzgado, la parte actora por haber ocurrido entablado su demanda y la parte demandada, al dar contestación a la demanda, promoviendo igualmente la demanda reconvenicional y la contestación a la misma.

III.- La Vía Única Civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercen acciones reales y personales de reivindicación y nulidad y/o inexistencia de contrato, las cuales no se encuentran previstas dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV.- El actor \*\*\*\*\* compareció a **demandar** por las siguientes prestaciones:

“A).- *Para que por sentencia judicial firme, que se dicte en éste juicio de propiedad, se declare que al suscrito, e corresponde el dominio pleno, es decir, que soy el legítimo propietario, del siguiente bien inmueble:*

*La casa habitación ubicada en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) de la Colonia \*\*\*\*\* , perteneciente al Municipio de Calvillo, Aguascalientes, construida sobre el lote número \*, con una superficie de CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (141 M2) y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:*

*AL NORTE.- En línea que lleva inclinación noroeste-sureste, mide diez metros veinticinco centímetros y linda con lote \*\*\*\*;*

*AL SUR.- Mide once metros con ochenta centímetros y linda con la calle \*\*\*\*\*;*

*AL ORIENTE.- Mide diez metros y linda con calle y;*

*PONIENTE.- En una línea que lleva ligera inclinación noreste-suroeste, mide dieciséis metros y linda con lote \*\*\*.*

*Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número \*\*, del libro número \*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Calvillo, Aguascalientes.*

B).- *Para que mediante sentencia judicial firme, como una consecuencia directa e inmediata de la prestación que antecede se condene a los demandados, a restituir al suscrito, la posesión real y material del bien inmueble aludido en el inciso que antecede. Desde luego; con todas sus accesiones, frutos naturales, civiles o industriales.*

C).- *Para que mediante sentencia firme se condene a los demandados, a pagar al suscrito, una renta o alquiler, por el uso indebido del inmueble objeto de la reivindicación que nos ocupa, por todo el tiempo que abarque, desde la fecha en que indebidamente se*

posesionaron del inmueble en disputa y hasta en tanto hagan entrega real y material al suscrito de tal inmueble. En la inteligencia; que tal prestación la exijo como fruto por ser una accesión del predio desposeído, las que fueron obtenidas durante la posesión ilegítima y hasta que los demandados me hagan entrega física y material del bien inmueble cuya posesión pretende restituirse. Esta prestación podrá ser cuantificada en el periodo de ejecución de sentencia.

D).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a los aquí demandados, a cubrir al suscrito los gastos y costas procesales (sic) que tenga que erogar, con motivo de la tramitación del presente juicio, ya que por su culpa, me ve en la imperiosa necesidad de incoar la presente acción en su contra.”

El actor sustenta su pretensión, sustancialmente, en el hecho de que adquirió de los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , el inmueble que describe en el capítulo de prestaciones, refiriendo que los ahora demandados desde hace aproximadamente seis meses se posesionaron del referido bien, habiéndose negado a realizar la entrega del mismo al actor, que además éstos no cuentan con título de propiedad alguno que les permita poseer el inmueble, que también deben ser condenados a indemnizarlo por el pago de rentas que fueron obtenidas durante la posesión ilegítima del bien.

Por su parte \*\*\*\*\* dio **contestación a la demanda entablada en su contra**, según escrito visible de fojas veintitrés a veintiséis de los autos, señalando que es arrendataria del bien inmueble que posee, en virtud del contrato celebrado con \*\*\*\*\*; oponiendo las excepciones y defensas que estimó pertinentes, entre ellas la de OSCURIDAD DE LA DEMANDA, FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, LA EXCEPCIÓN PERSONAL CONTRA ACCIÓN REAL Y LA EXCEPCIÓN EN EL SENTIDO DE QUE EL ACTOR JAMÁS HA TENIDO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE RECLAMA.

Así también, \*\*\*\*\* , **contestó oportunamente la demanda** promovida en su contra, según escrito agregado de las fojas veintiocho a treinta y tres, negando ser poseedora del inmueble y afirmando que sólo es apoderada de su codemandado \*\*\*\*\*; asimismo interpone como excepciones y defensas de su parte la de OSCURIDAD DE LA DEMANDA, LA EXCEPCIÓN EN EL SENTIDO DE QUE EL ACTOR JAMÁS HA TENIDO

LA POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE RECLAMA, FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, DE DECLARACIÓN DE INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EN FECHA DIEZ DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE ENTRE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , EN LA COLONIA \*\*\*\*\* , CALVILLO, AGUASCALIENTES, LA EXCEPCIÓN CONSISTENTE EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 2119 y 2141 DEL CÓDIGO CIVIL.

\*\*\*\*\* , compareció a dar **respuesta a la demanda** propuesta en su contra, **por conducto de su apoderada** \*\*\*\*\* , lo cual consta en escrito agregado a fojas sesenta y seis a setenta y tres de los autos, refiriendo sustancialmente que la poseedora material del inmueble, lo es \*\*\*\*\* , por razón del contrato de arrendamiento celebrado con el primero de los mencionados, quien es el dueño legítimo del bien; para lo cual hizo valer como defensas y excepciones la de OSCURIDAD DE LA DEMANDA, LA EXCEPCIÓN EN EL SENTIDO DE QUE EL ACTOR JAMÁS HA TENIDO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE RECLAMA, FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, DE DECLARACIÓN DE INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EN FECHA DIEZ DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE ENTRE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , EN LA COLONIA \*\*\*\*\* , CALVILLO, AGUASCALIENTES, LA EXCEPCIÓN CONSISTENTE EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 2119 y 2141 DEL CÓDIGO CIVIL.

Asimismo, \*\*\*\*\* , por si y en representación de su poderdante \*\*\*\*\* , mediante escritos visibles respectivamente de las fojas treinta y cuatro a treinta y siete, así como setenta y cuatro a setenta y ocho, demandó en vía de **reconvención** a \*\*\*\*\* , por las siguientes prestaciones:

*“a) Para que mediante Sentencia firme se declare la inexistencia y/o nulidad del contrato de compraventa celebrado entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedores y \*\*\*\*\* , en su carácter de comprador, bajo la escritura número \*\*\*\*\* , VOLUMEN \*\*\*\*\* (sic) \*\*\*\*\* , tirada ante la Fe del Notario Publico (sic) numero (sic) 42 de las del Estado, LICENCIADO SALVADOR MARTINEZ SERNA.*

Respecto del bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Calvillo, Aguascalientes, con fecha 10 de Octubre de 2017.

b) Para que por sentencia firme se declare la validez del contrato privado de compraventa entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del siguiente bien inmueble: LOTE URBANO PARA ASIENTO DE CASA MARCADO CON EL NUMERO \*\*\*\*, UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , EN EL POBLADO DE \*\*\*\*\* , PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CALVILLO, AGUASCALIENTES, CON UNA SUPERFICIE DECIENTO (SIC) CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en una línea que lleva inclinación Noroeste-sureste, mide Diez Metros Veinticinco centímetros, lindando con lote \*\*\*\*; Al Sur en once metros ochenta centímetros, lindando con la calle \*\*\*\*\*; Al Oriente, en Diez metros linda con calle; Al Poniente: en una línea que lleva ligera inclinación noreste-sureste, mide dieciséis metros, lindando con lote \*\*. Registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* de la sección \*\*\*\*\* del municipio de Calvillo, Aguascalientes, de fecha Veintiocho de Febrero del año 2005. Bajo el número \*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*, tal y como se justifica con la copia certificada del contrato de compraventa que se anexa a la presente.

c) para (sic) que mediante sentencia firme se condene al pago de gastos y costas al demandado reconvencionista \*\*\*\*\* , por los gastos que por su culpa me veo precisado en promover.”

Basa sus pretensiones en que el inmueble descrito fue transmitido por \*\*\*\*\* al señor \*\*\*\*\* , a través de una compraventa de treinta de diciembre de dos mil dieciséis en el municipio de Calvillo, Aguascalientes, acorde al contrato de compraventa que se encuentra en los autos del expediente número 0437/2018 de este mismo Juzgado, y que fue celebrado en la misma Notaría Pública que escrituró el inmueble a \*\*\*\*\* , entregando el vendedor al comprador, en esa misma fecha, la posesión de la propiedad raíz descrita en sus prestaciones, habiendo pactado un costo de QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, realizando pagos para tal efecto sumando la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, tanto en entregas en efectivo como en mejoras a la casa, siendo que la escritura del inmueble quedó de realizarse una vez que la misma se liberara de un gravamen que tenía del INFONAVIT

sobre el mismo, lo cual se haría por el vendedor con los pagos que el comprador le fuera otorgando, no obstante lo anterior, el vendedor exigió al comprador que le pagara la totalidad del precio o vendía por otro lado el inmueble pues necesitaba dinero, por lo que \*\*\*\*\* le pidió que lo esperara pero ya no le quiso contestar, ante lo cual le consignaron la cantidad restante del precio total de la compraventa, esto es la cantidad de TRESCIENTOS MIL PESOS, mediante billete de depósito que obra en el expediente citado en líneas que anteceden, cubriendo el precio total de la operación, sin que el vendedor haya cumplido con escriturar el bien; agrega que a finales de octubre de dos mil diecisiete \*\*\*\*\* empezó a manifestar que había comprado ya el referido inmueble, por lo que se interpuso la denuncia que obra en la carpeta de investigación \*\*\*\*\*, reconociendo el demandado de la reconvención que era quien recibió los pagos para entregarlos a \*\*\*\*\*, según el contrato privado de compraventa de treinta de diciembre de dos mil diecisiete, siendo que el titular de la agencia del Ministerio Público le informó que estaba en presencia de una doble venta del inmueble por parte del último de los mencionados, ya que la primera vez se lo vendió a \*\*\*\*\* y la segunda a \*\*\*\*\*.

En el mismo tenor, el demandado reconvencionista \*\*\*\*\*, dio **contestación a las pretensiones de los actores de la reconvención**, según escritos visibles de las fojas cuarenta y seis a cincuenta y dos y ochenta y cuatro a noventa y uno, oponiéndose a las mismas y señalando con respecto a la segunda demanda instaurada en su contra por parte de \*\*\*\*\*, que ésta actúa por propio derecho, pues no especifica en el texto de la demanda que lo haga en carácter de apoderada o mandataria de persona alguna. Asimismo, opone las siguientes **EXCEPCIONES Y DEFENSAS:**

a) Con respecto a **la primera de las demandas reconvencionales** de fecha doce de julio de dos mil diecinueve (fojas 34 a 37):

- La derivada del artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles, consistente en que la contraria no exhibió el documento fundatorio de su acción.
- La derivada del artículo 1675 del Código Civil, consistente en los requisitos de inexistencia del contrato.

- La derivada del artículo 2119 del Código Civil, que se hace consistir en que si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

- La derivada del artículo 2137 del Código Civil consistente en que si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

- La proveniente del artículo 830 del Código Civil, al ser el promovente adquirente de buena fe.

- La derivada del artículo 129 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, que consiste en que la acción de nulidad sometida ante un Tribunal debe ser necesariamente resuelta por esa autoridad judicial.

- Las excepciones que se deriven de su escrito, en términos del artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles.

**b) En lo correspondiente a la **segunda de las demandas de la reconvención**, de fecha veintisiete de febrero de dos mil veinte (fojas 74 a 78):**

- La derivada del artículo 1º fracción I en relación al 41, ambos del Código de Procedimientos Civiles, consistente en que de la demanda reconvencional se obtiene que la actora reconvencionista no señala el carácter con que actúa, es decir, si lo hace por su propio derecho en nombre y representación de otra persona y que ella no aparece como compradora o vendedora del bien inmueble en disputa, careciendo de legitimación en la causa.

- La derivada del artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles, consistente en que la contraria no exhibió el documento fundatorio de su acción.

- La derivada del artículo 1675 del Código Civil, consistente en los requisitos de inexistencia del contrato.

- La derivada del artículo 2119 del Código Civil, que se hace consistir en que la compraventa es consensual y que el contrato que lo ampara como propietario, cumple los requisitos de dicho precepto.

- La derivada del artículo 2137 del Código Civil consistente en que si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

- La proveniente del artículo 830 del Código Civil, al ser el promovente adquirente de buena fe.

- La derivada del artículo 129 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, que consiste en que la acción de nulidad

sometida ante un Tribunal debe ser necesariamente resuelta por esa autoridad judicial.

- Las excepciones que se deriven de su escrito, en términos del artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles.

En los términos anteriores se tiene  **fijada la litis**  del presente juicio y corresponde a la parte actora probar su acción y a la parte demandada sus excepciones en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.

**V.-** Por cuestión de método y técnica jurídica, se procede a abordar en primer lugar cuestiones derivadas de la  **acción reconvencional de inexistencia y/o nulidad del contrato de compraventa,** celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* , así como la  **validez del contrato privado de compraventa**  llevado a cabo entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , pues esencialmente sustentan su acción en el sentido de que es nulo y/o inexistente el documento base de la acción en el que soporta su pretensión el demandado en la reconvención \*\*\*\*\* , por lo que de resultar procedente la misma, haría innecesario el estudio de la acción reivindicatoria ejercitada por la parte actora, en virtud de que lo que pretenden los demandados es que se anule la compraventa celebrada con motivo del inmueble materia de este litigio, lo cual, evidentemente difiere con la pretensión de la actora en el principal.

En este tenor y, previo a entrar al análisis de la acción, considerando además la excepción hecha valer por el demandado reconvencionista \*\*\*\*\* , derivada del artículo 1º fracción I en relación al 41, ambos del Código de Procedimientos Civiles, en el sentido de que de la demanda reconvencional se desprende que la actora reconvencionista no señala el carácter con que actúa, es decir, si lo hace por su propio derecho en nombre y representación de otra persona y que ella no aparece como compradora o vendedora del bien inmueble en disputa, careciendo de legitimación en la causa, es por lo que  **la suscrita procede a estudiar la legitimación de \*\*\*\*\* , para promover por su propio derecho y en representación de \*\*\*\*\* en la vía reconvencional,** esto en atención a que la legitimación de la causa constituye una condición de la acción que, al tratarse de cuestiones de orden público, en términos del artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, deben ser analizadas incluso de oficio por la suscrita,

Sentencia Definitiva

Expediente Número 0415/2019

Juzgado Mixto del Segundo Partido Judicial con Sede en Calvillo, Aguascalientes



porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda (reconvención), pues si falta la identidad de la persona del actor, que es a quien la ley concede la acción, o identidad de la persona del demandado, que es contra quien se ejerce la acción, la demanda debe ser desestimada.

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 es en esencia una facultad o autorización normativa a determinado sujeto para que haga algo o deje de hacerlo.

Señala el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

**“El ejercicio de las acciones requiere: I. La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo; II. La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación. III. La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante. IV. El interés del actor para deducirla.”**

Del análisis del precepto legal antes invocado, se desprende el requisito indispensable a fin de que se provea en sentido favorable a la actora o los demandados en un juicio, pues no basta que la demanda sea propuesta por una persona cualquiera, sino que es necesario que sea presentada por aquella persona que la ley considera como idónea para estimular la función jurisdiccional, es decir, que para obtener una sentencia que condene al obligado, no basta que exista objetivamente el incumplimiento de la obligación sino que es necesario además, que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho en contradicción con el deudor incumplido y que en el actor coincida la cualidad de acreedor y la de deudor en el demandado.

La legitimación puede ser *ad processum* o *ad causam*. La *legitimatío 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 *legitimatío 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 la 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 se robustece con la tesis de jurisprudencia bajo el número de registro 917838, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Apéndice 2000, Tomo: Tomo VI, Común, Jurisprudencia SCJN, Tesis: 304, Página: 253 que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”*

También sirve de sustento 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:

**“LEGITIMACIÓN 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.”*

Ahora bien, la suscrita considera que en el presente caso \*\*\*\*\* carece de legitimación para promover por si el presente juicio, en vía de **reconvención**, atendiendo a su escrito visible de las fojas treinta y cuatro a treinta y siete de autos, por las siguientes consideraciones:

En esencia, la actora versa su acción a fin de que se declare la **inexistencia y/o nulidad del contrato de compraventa celebrado entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedores y \*\*\*\*\***, en su carácter de comprador, bajo la escritura número \*\*\*\*\* , VOLUMEN \*\*\*\*\* , tirada ante la fe del Notario Público número 42 de los del Estado, LICENCIADO SALVADOR MARTÍNEZ SERNA, respecto del bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* Calvillo, Aguascalientes, con fecha diez de octubre de dos mil diecisiete; y, asimismo, declare la **validez del contrato privado de compraventa entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, respecto del lote urbano para asiento de casa marcado con el número \*\*\*\*, ubicado en la calle \*\*\*\*\* , en el poblado de \*\*\*\*\* , Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en una línea que lleva inclinación Noroeste-sureste, mide Diez Metros Veinticinco centímetros, lindando con lote \*\*\*\*; Al Sur en once metros ochenta centímetros, lindando con la calle \*\*\*\*\*; Al Oriente, en Diez metros linda con calle; Al Poniente: en una línea que lleva ligera inclinación noreste-sureste, mide dieciséis metros, lindando con lote \*\*. Registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* de la sección \*\*\*\*\* del municipio de Calvillo, Aguascalientes, de fecha veintiocho de febrero del año dos mil cinco, bajo el número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , tal y como se justifica con la copia certificada del contrato de compraventa que se anexa a la presente, pues refiere que el mencionado inmueble fue adquirido a través de un contrato privado de compraventa por parte de \*\*\*\*\* , quien lo adquirió de \*\*\*\*\* , pagando el precio estipulado por dicha adquisición; **acción que**

**promueve por propio derecho, pues en ningún momento refiere actuar a nombre de otro.**

Así, el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que *“Ninguna acción podrá ejercitarse sino por aquél a quien compete, o por su representante legítimo. (...)”*

Es decir, la acción de nulidad y/o inexistencia del contrato de compraventa, así como la declaratoria de validez de diverso contrato de compraventa debe de ser ejercida por aquél a quien le asista un derecho en relación con el bien en litis, debiéndose demostrar tal titularidad para así probar su legitimación en la causa.

En tal sentido, para acreditar su legitimación, la accionante no ofrece ningún medio de prueba que así lo demuestre, no acompañando a su escrito de reconvención documento alguno que sustente su derecho a promover las acciones que indica en sus demandas, sin que la suscrita pase por alto que \*\*\*\*\* solicita la declaratoria de validez del contrato privado de compraventa entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, sin embargo no justifica, ni al menos hace mención de ser titular de los derechos derivados de ese contrato, lo cual acontece en los referidos términos con respecto a la compraventa cuya nulidad y/o inexistencia reclama, siendo éste el celebrado entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedores y \*\*\*\*\*, en su carácter de comprador, tal y como consta en el testimonio notarial visible de las fojas ocho a once vuelta; con lo que queda plenamente acreditado que el titular de la acción emprendida lo es \*\*\*\*\* y no \*\*\*\*\*.

Por tanto, si como se señaló al inicio del presente considerando, quien tiene legitimación para incoar la acción reivindicatoria es el titular del inmueble \*\*\*\*\* cuya declaratoria de validez se reclama, entonces es éste y no \*\*\*\*\* , quien tiene legitimación en la causa.

Por tanto, es claro que \*\*\*\*\* **CARECE DE LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER POR SU PROPIO DERECHO EL PRESENTE JUICIO.**

Ahora, en lo que respecta a la legitimación de \*\*\*\*\* , **para promover en representación de \*\*\*\*\***, atento a su escrito agregado de fojas setenta y cuatro a setenta y ocho, se estima acreditada, pues como ya se estableció, promueve ostentándose como titular del inmueble materia del

litigio, lo que deberá resolverse al atender el fondo del asunto, acreditándose que la primera de los mencionados es apoderada de \*\*\*\*\*, acorde al informe visible a foja sesenta y uno de los autos, el cual es pleno de eficacia probatoria en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles, no existiendo oposición al respecto; siendo que, contrario al señalamiento del demandado en la reconvención \*\*\*\*\* , se demuestra que \*\*\*\*\* reconvino las prestaciones que se contienen en su demanda en calidad de apoderada legal de \*\*\*\*\* , pues el mencionado escrito se encuentra anexo a la contestación de demanda que como apoderada realiza en autos, evidenciándose así, de manera clara y, con independencia de que no se haya establecido expresamente en su escrito, que efectivamente compareció en representación del antes señalado, por lo que \*\*\*\*\* , **SE ENCUENTRA LEGITIMADA PARA COMPARECER A DEMANDAR EN VÍA DE REIVINDICACIÓN A \*\*\*\*\* , LO ANTERIOR EN REPRESENTACIÓN DE \*\*\*\*\* .**

VI.- En mérito de lo anterior, se declara que \*\*\*\*\* **NO SE ENCUENTRA LEGITIMADA PARA INCOAR EL PRESENTE JUICIO POR SU PROPIO DERECHO**, pues no acreditó tener interés legítimo para promover en vía de reconvención mas **SÍ ESTÁ LEGITIMADA PARA PROMOVERLO EN REPRESENTACIÓN DE \*\*\*\*\* .**

Por lo anterior, **NO SE ENTRA AL ESTUDIO DEL FONDO DEL PRESENTE JUICIO, EN LO QUE CORRESPONDE A LA VÍA DE RECONVENCIÓN EJERCIDA POR SU PROPIO DERECHO POR \*\*\*\*\* EN CONTRA DE \*\*\*\*\***, dejando a salvo sus derechos.

En razón de lo reseñado con anterioridad, **SE ABSUELVE AL DEMANDADO DE LA RECONVENCIÓN \*\*\*\*\* DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES QUE LE SON RECLAMADAS EN EL JUICIO POR PARTE DE \*\*\*\*\* , QUIEN PROMUEVE EN SU CONTRA POR SU PROPIO DERECHO.**

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 nulidad debe ser decidida por autoridad judicial y, además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible

la definitiva resolución del negocio, amén de que no se decidió sobre el fondo del asunto.

**VII.-** Se procede al estudio de la **acción de nulidad y/o inexistencia de contrato de compraventa** que en **vía de reconvención** promueve \*\*\*\*\* por conducto de su apoderada legal \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , lo que se realiza en los siguientes términos:

La accionante versa su pretensión, como ya se estableció en su oportunidad, en el hecho de que el inmueble materia del presente litigio fue transmitido por \*\*\*\*\* al señor \*\*\*\*\* , a través de una compraventa de treinta de diciembre de dos mil dieciséis en el municipio de Calvillo, Aguascalientes, acorde al contrato de compraventa que se encuentra en los autos del expediente número 0437/2018 de este mismo Juzgado, y que fue celebrado en la misma Notaría Pública que escrituró el inmueble a \*\*\*\*\* , entregando el vendedor al comprador, en esa misma fecha, la posesión de la propiedad raíz descrita en sus prestaciones, habiendo pactado un costo de QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, realizando pagos para tal efecto sumando la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, tanto en entregas en efectivo como en mejoras a la casa, siendo que la escritura del inmueble quedó de realizarse una vez que la misma se liberara de un gravamen que tenía del INFONAVIT sobre el mismo, lo cual se haría por el vendedor con los pagos que el comprador le fuera otorgando, no obstante lo anterior, el vendedor exigió al comprador que le pagara la totalidad del precio o vendía por otro lado el inmueble pues necesitaba dinero, por lo que \*\*\*\*\* le pidió que lo esperara pero ya no le quiso contestar, ante lo cual le consignaron la cantidad restante del precio total de la compraventa, esto es la cantidad de TRESCIENTOS MIL PESOS, mediante billete de depósito que obra en el expediente citado en líneas que anteceden, cubriendo el precio total de la operación, sin que el vendedor haya cumplido con escriturar el bien; agregan que a finales de octubre de dos mil diecisiete \*\*\*\*\* empezó a manifestar que había comprado ya el referido inmueble, por lo que se interpuso la denuncia que obra en la carpeta de investigación \*\*\*\*\* , reconociendo el demandado de la reconvención que era quien recibió los pagos para entregarlos a \*\*\*\*\* , según el contrato privado de compraventa de treinta de diciembre de dos mil diecisiete, siendo que el titular de la agencia del Ministerio Público le

Sentencia Definitiva

Expediente Número 0415/2019

Juzgado Mixto del Segundo Partido Judicial con Sede en Calvillo, Aguascalientes

informó que estaba en presencia de una doble venta del inmueble por parte del último de los mencionados, ya que la primera vez se lo vendió a \*\*\*\*\* y la segunda a \*\*\*\*\*.

En primer término, debe de señalarse que nuestro ordenamiento jurídico mexicano distingue los actos inexistentes de los actos nulos; como actos inexistentes, se entiende aquéllos a los que les falta un elemento esencial, en ausencia del cual es lógicamente imposible concebir su existencia jurídica; en tanto que, en los actos nulos, se dan los elementos de existencia, pero de modo imperfecto, por ese motivo, no producirá efecto legal alguno o lo producirá de manera provisional, pues los mismos serán destruidos de manera retroactiva cuando se determine la nulidad del acto por la autoridad judicial, siendo así que se clasifican en nulos absolutos y nulos relativos<sup>1</sup>.

Por su parte, la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que la diferencia entre nulidad absoluta y la inexistencia del acto jurídico es meramente teórica, pues en ambas su sanción consiste en que no pueden engendrar alguna consecuencia jurídica, pues aunque produzcan provisionalmente ciertos efectos, éstos se retrotraerán al momento en que se declarase judicialmente la nulidad absoluta o la inexistencia, con lo que se destruye el acto de que se trate<sup>2</sup>.

Dilucidado lo anterior, se debe puntualizar que el Código Civil vigente en el Estado, establece:

<sup>1</sup> CONTRERAS LÓPEZ, R., 2011, "Teoría de la inexistencia y nulidades en el Derecho mexicano y la Teoría de las nulidades e ineficiencias en el Derecho europeo", *Temas de derecho civil en homenaje al doctor Jorge Mario Magallón Ibarra*, rendido por miembros del Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho, UNAM; México D.F., Editorial Porrúa.

<sup>2</sup> Registro digital: 239988; Instancia: Tercera Sala; Séptima Época; Materia(s): Civil; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Volumen 205-216, Cuarta Parte, página 116; Tipo: Aislada: **"NULIDAD ABSOLUTA E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON CONCEPTUALES Y SIMPLEMENTE TEORICAS, Y SUS SANCIONES SON SEMEJANTES. Si por actos inexistentes debe entenderse, aquellos que adolecen de un elemento esencial, ya sea el consentimiento o el objeto, y que no reúnen los elementos de hecho que suponen su naturaleza o su finalidad, y en ausencia de los cuales, lógicamente es imposible concebir su existencia; y por cuanto se refiere a los actos jurídicos viciados de nulidad absoluta, puede sostenerse que son aquellos en que el acto se ha realizado de manera imperfecta, aunque sus elementos esenciales se presenten completos, ya que al haber sido celebrados sin observar las reglas imperativas establecidas en la ley, carecen de perfección conforme a las normas previstas para garantizar la defensa del interés general o de orden público, y así, asegurar la protección de un interés privado; es indudable que, atento lo anterior de conformidad con los artículos 2078, 2079 y 2080 del Código Civil del Estado de México, el acto jurídico que adolezca de objeto o de consentimiento, o haya ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición, no es susceptible de valer ni desaparecer por confirmación, cuyos vicios pueden invocarse por todo interesado, a efecto de prevalecerse contra los mismos. En tal virtud, al ser iguales las sanciones para tales actos, por consistir en que no pueden engendrar alguna consecuencia jurídica, pues aunque produzcan provisionalmente ciertos efectos, éstos se retrotraerán al momento en que se declarase judicialmente la nulidad absoluta o la inexistencia, con lo que se destruye el acto de que se trate, tales circunstancias implican que, en la realidad, las diferencias entre nulidad absoluta e inexistencia, son puramente conceptuales y teóricas, de acuerdo con la doctrina. Por lo cual, si el matrimonio es un contrato civil, como así se establece en el párrafo tercero del artículo 130 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es evidente que las nulidades y las inexistencias de los actos jurídicos pueden afectar el matrimonio, en razón de ser un contrato; y sin embargo, es válido afirmar que el matrimonio como contrato tiene particularidades y efectos, de las que los demás actos jurídicos y contratos no participan y, consecuentemente, las sanciones civiles que se aplicaren, en el caso de nulidad absoluta o de inexistencia, sustraen al matrimonio del régimen general de las nulidades y de las inexistencias, por lo que los hijos habidos dentro de un matrimonio declarado nulo, deben conservar su filiación, según lo estatuye el artículo 326 del Código Civil del Estado de México."**

**Artículo 1673.** *“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”*

**Artículo 1674.** *“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”*

**Artículo 1675.** *“Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.”*

**Artículo 1710.** *“El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I.- Posible; II.- Lícito.”*

**Artículo 1711.** *“Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.”*

**Artículo 1713.** *“Es ilícito el hecho que es contrario a la ley o a las buenas costumbres.”*

**Artículo 1714.** *“La causa determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contraria a la ley ni a las buenas costumbres.”*

**Artículo 2095.** *“El acto jurídico inexistente por la 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 2099.** *“La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.”*

De los artículos precitados se obtiene que para la existencia del contrato, el objeto del mismo tiene que ser posible y lícito, entendiéndose al primero de los señalados como aquél que sí puede existir porque es compatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo. Por ende, cuando el objeto materia del contrato es imposible, trae como consecuencia la inexistencia del contrato, por lo tanto, se reconocen tanto la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa de un acto jurídico.

El acto inexistente está definido, como el que no reúne los elementos de hecho que supone su naturaleza o su objeto y en ausencia de los cuales, es lógicamente imposible concebir su existencia. En este orden de ideas, el acto inexistente se comprende que no puede ser el objeto de una confirmación, ni del beneficio de una prescripción extintiva que haga desaparecer con el tiempo el vicio de que está manchado, ya que si eventualmente el acto jurídico inexistente se invoca en juicio, el tribunal no puede sino registrar su inexistencia.

Al lado del acto inexistente, se encuentra el acto nulo. La nulidad absoluta de un acto se traduce en que uno de sus elementos orgánicos, voluntad, objeto o forma, sea realizado imperfectamente, o que el fin que perseguían los autores del acto, está directa o expresamente combinado por la ley. Dicha nulidad puede ser invocada por todos los interesados, que no desaparece ni por la confirmación ni por la prescripción y que una vez pronunciada por sentencia, no deja ningún efecto detrás. Finalmente la nulidad es relativa cuando no corresponde rigurosamente a la noción de nulidad así enunciada.

Con base en lo anterior, para acreditar la inexistencia de un acto jurídico por falta de voluntad debe demostrarse que no existió la manifestación, ya sea expresa o tácita, del consentimiento de alguna de las partes.

Siendo así que el actor de la reconvención no logró acreditar los extremos de su acción de nulidad, para lo cual se toma en consideración que ofreció como prueba de su parte la **CONFESIONAL**, a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones visible

de las fojas ciento noventa y seis de donde se desprende que no conoce a \*\*\*\*\* , precisando que éste una vez lo llamó por teléfono después de que compró la casa y le dijo que era el dueño, a lo cual respondió el deponente que lo arreglara con \*\*\*\*\* , que no reconoce que \*\*\*\*\* tenga la posesión de la finca, que cuando el deponente compró esa casa estaba un muchacho rentando que se llama \*\*\*\*\* , que cuando andaban tratando \*\*\*\*\* tocó y le dijo a él que les diera permiso de entrar porque iba a revisar la casa para comprarla, que la revisaron, salieron y trataron \*\*\*\*\* y el compareciente, que cuando la casa ya era suya le dijo a \*\*\*\*\* que cuánto le cobraban de renta porque no pensaba vivir ahí, a lo que respondió que se la seguía rentando, cuando fue por el primer mes de renta, el antes mencionado salió contestándole que el deponente no le rentó a él, que ya había pagado la renta seis meses adelantado y ahí empezó todo el problema que trae, que no sabe que la entrega de la posesión sea porque \*\*\*\*\* le vendió la finca a \*\*\*\*\* , que sabe de la compraventa entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por escrito, de lo cual se dio cuenta hasta después de que la compró, que no conoce ese contrato, que sabe que \*\*\*\*\* ha interpuesto denuncia penal en contra de \*\*\*\*\* por haber vendido a \*\*\*\*\* la misma finca que le vendió a \*\*\*\*\* , denuncia de la cual tiene conocimiento, que ante el Ministerio Público reconoció que le había comprado la misma finca a \*\*\*\*\* .

Probanza a la que se concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que tiene conocimiento de la existencia de una compraventa por escrito y que además sabe que \*\*\*\*\* interpuso una denuncia, reconociendo el absolvente que le había comprado la misma finca a \*\*\*\*\* , sin embargo, nada beneficia dicha confesión al actor de la reconvenión \*\*\*\*\*, puesto que de lo anterior **no se desprenden datos de localización, dimensiones y colindancias del inmueble, así como diversas características que permitan a la suscrita concluir sin lugar a dudas que se trata del mismo inmueble motivo del presente litigio, sobre el que éste señala realizó una compraventa, debiendo considerarse además que el absolvente ninguna manifestación realiza respecto a la compraventa, esto es, fecha**

Sentencia Definitiva

Expediente Número 0415/2019

Juzgado Mixto del Segundo Partido Judicial con Sede en Calvillo, Aguascalientes

celebración y condiciones de venta, así como el pago de su precio, a efecto de poder determinar fehacientemente que \*\*\*\*\* adquirió el inmueble a través de un contrato de compraventa cuya validez solicita<sup>3</sup> y, como consecuencia la nulidad y/o inexistencia del contrato por razón del cual \*\*\*\*\* , se convirtió en propietario de la casa habitación ubicada en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* (\*\*-\*\*) de la Colonia \*\*\*\*\* , perteneciente al poblado de \*\*\*\*\* , Calvillo, Aguascalientes, construida sobre el lote número \*, con una superficie de CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (141 M2) y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE en línea que lleva inclinación noroeste-sureste, mide diez metros veinticinco centímetros y linda con lote \*\*\*\*; AL SUR en once metros con ochenta centímetros y linda con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE en diez metros y linda con calle y; PONIENTE, en una línea que lleva ligera inclinación noreste-suroeste, mide dieciséis metros y linda con lote dos; inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número \*\*, del libro número \*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, en el que se tiene como propietario a \*\*\*\*\* .

VIII.- De este modo, la suscrita se encuentra impedida para decretar la inexistencia y/o nulidad del Contrato de Compraventa que dice \*\*\*\*\* , descrito en su capítulo de prestaciones, concretamente en el inciso “b)” siendo el “(...) *contrato privado de compraventa entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del siguiente bien inmueble: LOTE URBANO PARA ASIENTO DE CASA MARCADO CON EL NUMERO \*\*\*\*, UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , EN EL POBLADO DE \*\*\*\*\* , PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CALVILLO, AGUASCALIENTES,*

<sup>3</sup> “(...) *contrato privado de compraventa entre los CC. LUIS ENRIQUE ESPARZA LUERA y JULIO CESAR GARCIA MARTINEZ, respecto del siguiente bien inmueble: LOTE URBANO PARA ASIENTO DE CASA MARCADO CON EL NUMERO TRES, UBICADO EN LA CALLE RIO VERDE, EN EL POBLADO DE OJOCALIENTE, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CALVILLO, AGUASCALIENTES, CON UNA SUPERFICIE DE CIENTO (SIC) CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en una línea que lleva inclinación Noroeste-sureste, mide Diez Metros Veinticinco centímetros, lindando con lote ocho; Al Sur en once metros ochenta centímetros, lindando con la calle Rio Verde; Al Oriente, en Diez metros linda con calle; Al Poniente: en una línea que lleva ligera inclinación noreste-sureste, mide dieciséis metros, con lote dos. Registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número Tres, del libro ciento cinco de la sección primera del municipio de Calvillo, Aguascalientes, de fecha Veintiocho de Febrero del año 2005. Bajo el número VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS, Volumen 1098, tal y como se justifica con la copia certificada del contrato de compraventa que se anexa a la presente.*”

CON UNA SUPERFICIE DECIENTO (SIC) CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en una línea que lleva inclinación Noroeste-sureste, mide Diez Metros Veinticinco centímetros, lindando con lote \*\*\*\*; Al Sur en once metros ochenta centímetros, lindando con la calle \*\*\*\*\*; Al Oriente, en Diez metros linda con calle; Al Poniente: en una línea que lleva ligera inclinación noreste-sureste, mide dieciséis metros, lindando con lote \*\*. Registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\* de la sección \*\*\*\*\* del municipio de Calvillo, Aguascalientes, de fecha Veintiocho de Febrero del año 2005. Bajo el número \*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*, tal y como se justifica con la copia certificada del contrato de compraventa que se anexa a la presente”, lo anterior en virtud de que el actor reconvencionista \*\*\*\*\* no acreditó la celebración del referido acto jurídico y, por tanto, tampoco que en el mismo hayan existido vicios en el consentimiento, o en su caso la falta conformación de un elemento esencial de los que lo constituyen, a fin de pronunciarse respecto a su nulidad o inexistencia, así como a efecto de determinar cuál es el mejor título, lo anterior al existir insuficiencia de pruebas para tal efecto.

Por lo anterior, huelga entrar al estudio de las excepciones opuestas por el demandado reconvencional \*\*\*\*\* , pues el resultado sería el mismo, es decir, la improcedencia de la acción demandada en su contra.

Consecuentemente, **SE ABSUELVE AL DEMANDADO RECONVENCIONAL \*\*\*\*\* DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES QUE LES FUERON RECLAMADAS POR PARTE DEL ACTOR DE LA RECONVENCIÓN \*\*\*\*\* , POR CONDUCTO DE SU APODERADA LEGAL \*\*\*\*\*.**

Con fundamento en el artículo 128 y 129 del Código de Procedimientos Civiles, **no se hace condenación especial de gastos y costas**, toda vez que ambas partes limitaron su actuación a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva, además de que no les es imputable la falta de composición voluntaria si se tiene en cuenta que la nulidad de un acto jurídico necesariamente debe de ser declarada por una Autoridad Judicial.

**IX.-** Previo a entrar al estudio de la **acción reivindicatoria**, debe decirse que los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al contestar la demanda

opusieron, entre otras excepciones, la de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, por lo que, en forma previa al estudio del fondo del negocio, se entra al análisis de la misma conforme con lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que a la letra dice:

***“Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de estas 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. ”***

Por lo que, de acuerdo a dicho precepto la excepción de oscuridad si bien no se encuentra reglamentada en forma expresa en el artículo 34 del ordenamiento citado, implícitamente podemos considerar que sí está contenida dentro de dicho precepto como una excepción dilatoria, por lo que necesariamente se debe de estudiar en cumplimiento al precepto transcrito en forma previa antes de entrar al fondo del negocio, lo anterior de acuerdo al criterio sustentado por el más alto Tribunal de la Nación en la Jurisprudencia con número de Registro: 179,523, Materia Civil, Novena Época, Instancia Primera Sala, Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Enero de 2005, Tesis: 1a./J. 133/2004, Página 257, que a la letra dice:

***“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para***

*pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.”*

Por lo que se entra al análisis de dicha excepción en atención a lo siguiente:

Los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su escrito de contestación, sustentan la excepción de oscuridad de la demanda en que, la parte actora señala en el hecho siete que fue desposeído, pero no indica ni cómo, ni cuándo, aún mas que en la cláusula tercera de su contrato público de compraventa refiere que recibe la posesión del inmueble por parte de su vendedor \*\*\*\*\*, lo cual a su decir es falso, porque la posesión la tenía \*\*\*\*\*.

De lo expuesto se desprende que los argumentos en que se basa su excepción no bastan para señalar que la demanda es oscura o irregular, ni por lo mismo se les haya dejado en estado de indefensión, pues a pesar a que indiquen que no señala el actor circunstancias de modo y tiempo, los mismos admiten que en la cláusula tercera del testimonio público que indican, se establece que \*\*\*\*\* recibe la posesión del inmueble materia de litigio, obteniéndose así que lo anterior no les impidió dar contestación a la demanda entablada en su contra, por tanto, lo anterior no permite determinar que sea oscura e irregular.

Consecuentemente, al obtenerse que los demandados pudieron contestar y controvertir los hechos planteados y lograron oponer las excepciones y defensas que estimaron pertinentes, se concluye válidamente que no se les dejó en estado de indefensión y por lo tanto se respetó su garantía de audiencia, por lo que **se declara infundada e improcedente la excepción de oscuridad opuesta por**

los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

IX.- Habiendo sido declarada infundada la excepción dilatoria de OSCURIDAD DE LA DEMANDA se entra al análisis del fondo del negocio en lo atinente a la **acción reivindicatoria** hecha valer por el actor \*\*\*\*\* , en los siguientes términos:

Establece el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles, lo siguiente:

***“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 la actora 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; y,*
- b) *La posesión por el demandado de la cosa perseguida.*

Sirve como apoyo jurídico a las anteriores consideraciones, la Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, con número de Registro Digital 168237, de la Primera Sala, Novena Época, Materia Civil, tesis 1a./J. 104/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Enero de 2009, página 11, en lo que dice:

***“ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO ES REQUISITO ESENCIAL PARA SU PROCEDENCIA QUE EN LA DEMANDA INICIAL SE PRECISEN LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL BIEN QUE PRETENDE REIVINDICARSE. De los preceptos legales que regulan la acción reivindicatoria se obtienen elementos que condicionan su procedencia, estos son la propiedad del bien que el actor pretende reivindicar y su posesión por el demandado, de los que se deriva un tercer elemento: la identidad, es decir, que el bien del actor sea poseído por el demandado. Ahora bien, el elemento consistente en la identidad del predio a reivindicar se acredita dentro del procedimiento a través de cualquier medio probatorio reconocido por la ley, que permita crear convicción en el juzgador de que el inmueble reclamado es el poseído***

por el demandado. Esto es, la identidad se establece con lo que el actor exige al demandado, sin que para ello sea necesario precisar en el escrito inicial las características específicas del bien de que se trata. Por lo anterior, se concluye que no es requisito esencial para la procedencia de la acción reivindicatoria que en la demanda inicial se precisen la superficie, medidas y colindancias del bien que pretende reivindicarse, pues basta proporcionar los datos que permitan saber cuál bien se reclama y que está en posesión del demandado, aun en aquellos casos en que no sea fácil identificar a qué se refiere el documento fundatorio de la acción, pues tales hechos han de demostrarse en el juicio, toda vez que son datos o circunstancias objeto de prueba dentro del procedimiento.”<sup>4</sup>

Ahora bien, en el caso concreto el actor \*\*\*\*\* afirma que es propietario de la casa habitación ubicada en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* (\*\*\*) de la Colonia \*\*\*\*\* , construida sobre el lote número \*\*\*\* , poblado de \*\*\*\*\* , Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (141 M2) y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en línea que lleva inclinación noroeste-sureste, mide diez metros veinticinco centímetros y linda con lote \*\*\*\*; AL SUR, en once metros con ochenta centímetros y linda con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en diez metros y linda con calle; y, AL PONIENTE, en una línea que lleva ligera inclinación noreste-suroeste, mide dieciséis metros y linda con lote \*\*\*.

El actor, para acreditar su acción, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ofreció las pruebas siguientes:

a) **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el legajo de copias certificadas por el Notario Público número treinta y siete de los del Estado de Aguascalientes, en el cual consta el testimonio notarial número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del Notario Público número cuarenta y dos de los del Estado, LICENCIADO SALVADOR MARTÍNEZ SERNA, de fecha **diez de octubre de dos mil diecisiete**, en

<sup>4</sup> Contradicción de tesis 142/2007-PS. Entre los criterios sustentados por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tribunal Colegiado del Vigésimo Sexto Circuito y Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito. 3 de septiembre de 2008. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: Guillermina Coutiño Mata. Tesis de jurisprudencia 104/2008. Aprobada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de fecha primero de octubre de dos mil ocho.



donde consta que \*\*\*\*\* y su esposa \*\*\*\*\* venden y el señor \*\*\*\*\*, compra y adquiere para si el siguiente bien inmueble:

Casa habitación ubicada en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\*, construida sobre el lote número tres, poblado de \*\*\*\*\*, Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de ciento cuarenta y un metros cuadrados y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en línea que lleva inclinación noroeste-sureste, mide diez metros veinticinco centímetros y linda con lote \*\*\*\*; AL SUR, en once metros con ochenta centímetros y linda con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en diez metros y linda con calle; y, AL PONIENTE, en una línea que lleva ligera inclinación noreste-suroeste, mide dieciséis metros y linda con lote \*\*\*.

Probanza a la cual se concede pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por tratarse de un documento público expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que en la fecha anteriormente señalada el \*\*\*\*\* adquirió como comprador el inmueble que ya se describe, constituyéndose en su propietario.

**b) DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (fojas ciento uno a la ciento siete), de donde se desprende que el inmueble identificado con folio real \*\*\*\*\*, clave catastral \*\*\*\*\*, lote \*, colonia \*\*\*\*\*, con ubicación en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, Calvillo, Aguascalientes, del Municipio de Calvillo con superficie de ciento cuarenta y un metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: NORTE, en línea que lleva inclinación noroeste-sureste, mide diez punto veinticinco metros y con lote \*\*\*\*; AL SUR, en once punto ochenta metros con calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en diez metros con calle; y, AL PONIENTE, en una línea que lleva ligera inclinación; noreste-suroeste, mide dieciséis metros con lote \*\*\*, el cual **NO REPORTA GRAVÁMENES**, inscrito bajo el número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\* Calvillo, compraventa de fecha ocho de febrero de dos mil dieciocho.

Probanza a la que se otorga valor pleno en términos de lo establecido por el artículo 341 Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al ser de orden público por ser otorgada por un servidor del Estado en ejercicio de sus funciones, contenido en papelería oficial

con los sellos y firmas debidos, demostrándose que el inmueble materia del litigio es propiedad de \*\*\*\*\* y que además se encuentra inscrito debidamente en la entidad de gobierno que expide el documento.

**c) DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el informe rendido por la Jefa del Departamento de Embargos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado (foja ciento veinticinco), del que se desprende que en los archivos generales de esa oficina registral, se encontró el inmueble con datos registrales libro cuatrocientos veinticuatro, registro veintiséis, sección primera de Calvillo, folio real \*\*\*\*\* , inscrito a nombre de \*\*\*\*\* , el cual no cuenta con gravamen.

Medio de convicción que tiene eficacia probatoria plena acorde al contenido del artículo 341 Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por tratarse de una documental pública expedida en papelería oficial, con sellos y firmas debidas y por una autoridad en el ejercicio de sus funciones, que al ser concatenada con los anteriores medios de convicción sustenta que efectivamente el inmueble materia de este litigio se encuentra registrado a favor del actor y que además no cuenta con gravamen.

**d) CONFESIONALES** a cargo de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogadas en audiencia de veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, de donde se desprende que los mismos fueron declarados confesos de las posiciones que al efecto se calificaron de legales y que se encuentran visibles en las fojas ciento noventa y uno a ciento noventa y cinco de los autos, obteniéndose así que los mismos admiten tener conocimiento sobre la existencia de una escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, reconociendo que se trata del inmueble objeto de este litigio y que se encuentra descrito en el escrito inicial de demanda, reconociendo igualmente que hace aproximadamente seis meses anteriores al origen del juicio se posesionaron de forma indebida y sin derecho alguno del mismo, continuando hasta la fecha en posesión del inmueble, habiéndose manifestado públicamente que carecen de título legal alguno que justifique esa posesión, habiendo sido requeridos en múltiples ocasiones para la entrega, absteniéndose de realizarla, siendo que el inmueble que tienen en posesión es exactamente el mismo que el que les reclama el actor del juicio.

Elementos de convicción a los que se concede eficacia probatoria plena en términos de lo establecido por el artículo 338

Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al haber sido desahogadas en términos de ley y conforme a lo previsto por el artículo 335 del ordenamiento legal en cita, acreditándose así la titularidad con la que se ostenta el actor respecto al inmueble poseído por los demandados en cita.

**e) TESTIMONIALES**, desahogadas en audiencia de doce de agosto de dos mil veintiuno, a cargo de:

- \*\*\*\*\* , quien manifestó que tiene conocimiento que \*\*\*\*\* es propietario de una casita por \*\*\*\*\* del Municipio de Calvillo que está en la calle \*\*\*\*\* o Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , lo que sabe porque ha acompañado a su hijo de recién que compró ahí, que sabe de la existencia de los demandados porque platica su hijo que \*\*\*\*\* , \*\*\* y \*\*\*\*\* , “no sabe qué serán esposa o sobrina” y que el actor le dice que no le dan “chanza” de entrar a ver su casita, que los antes señalados tienen la posesión de la propiedad de \*\*\*\*\* , lo cual sabe porque ha visto los papeles y su hijo le ha platicado, que cuenta con las escrituras originales que están a nombre de \*\*\*\*\* , que la razón por la cual este último no tiene la posesión física de la propiedad es porque las personas que señaló le niegan todo, lo cual sabe porque \*\*\*\*\* le platica “y donde quiera lo trae”, que esa posesión de los antes mencionados la tienen desde diciembre de dos mil dieciocho más o menos, lo que sabe porque estaban en familia y de todo platican, que \*\*\*\*\* en cuanto a esa posesión no ha hecho nada pues no lo dejan hacer movimientos los demandados.

- \*\*\*\*\* , indicó que \*\*\*\*\* es propietario de una casa en la colonia \*\*\*\*\* en la calle \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , lo que sabe porque le enseñó la escritura y lo acompañó a ver la casa que había comprado, que físicamente no conoce a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que sabe de ellos porque cuando acompañó a \*\*\*\*\* a ver la casa que quería arreglar salió una señora quien dijo que ellos eran los dueños de ahí de la casa, por eso sabe de ellos, que físicamente tienen la posesión de ese bien los antes mencionados, lo cual sabe porque cuando fueron la señora \*\*\* dijo que ellos eran los dueños de ahí, que \*\*\*\*\* cuenta con la escritura, la cual mostró al declarante en donde consta que es el dueño de la casa, que \*\*\*\*\* no tiene la posesión física de esa propiedad porque \*\*\*\*\* , \*\*\* y la otra señora no se la entregan, no lo dejan entrar a la propiedad, no le han querido entregar, lo que sabe porque lo acompañó varias veces y le dijeron que no, le negaron la entrada, que \*\*\*\*\* , \*\*\* y \*\*\*\*\*

tienen la posesión de esa propiedad desde hace como un año, año y medio más o menos, lo que sabe porque fue aproximadamente en esa fecha cuando compró la casa y fueron a verla, que se ha negado a entregarle, que le dicen que no le entregan nada, que la casa es de ellos, de lo que tiene conocimiento porque lo ha acompañado con la señora que vive en la casa.

- \*\*\*\*\* , manifestó que \*\*\*\*\* es propietario de un inmueble en la colonia \*\*\*\*\* , que está en la Privada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , lo cual sabe porque lo han acompañado a pedir la posesión de la casa, que no conoce físicamente a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* nada más porque la señora \*\*\*\*\* se los mencionó ahí, que ella no podía entregar la casa porque era la señora \*\*\* y \*\*\*\*\* quienes tenían la posesión, que físicamente la posesión del inmueble propiedad de \*\*\*\*\* la tiene \*\*\*, el señor \*\*\*\*\* y la señora \*\*\*\*\* que vive ahí, lo que sabe porque \*\*\*\*\* tiene escritura de ahí y coincide con esa casa, que para demostrar que él es el dueño, cuenta con la escritura original, que se la hicieron en Calvillo en la Notaría Cuarenta y Dos lo que sabe porque vio las escrituras, que no tiene la posesión física de la propiedad porque \*\*\*\*\* , \*\*\* y \*\*\*\*\* se han negado a entregarla, lo cual sabe porque lo ha acompañado cuando ha pedido la posesión de la casa, que los antes mencionados tienen la posesión física de la casa desde el dos mil dieciocho por ahí a mediados de diciembre, de lo que tiene conocimiento porque en esa ocasión fueron a pedir la posesión de la casa y ya estaban ahí, que a \*\*\*\*\* no le han entregado la casa, no ha hecho posesión de ella, sólo tiene las escrituras.

Declaraciones a las que se otorga eficacia probatoria en términos de lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, siendo aptas para sustentar que efectivamente \*\*\*\*\* es propietario del inmueble materia de litigio en este proceso, mismo que actualmente se encuentra en posesión de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes se han negado a entregar dicha posesión al propietario, por lo que la presente probanza es eficaz para sustentar los extremos de la pretensión contenida en la demanda inicial.

**f) INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL,** las cuales se valoran de acuerdo a los artículos 281, 330, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Con base en lo anterior, una vez que han quedado debidamente valoradas y administradas entre sí las probanzas aportadas por la parte actora, se tiene por demostrado que \*\*\*\*\* es propietario del inmueble motivo de la controversia, ya que con las copias certificadas del contrato privado inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de fecha diez de octubre de dos mil diecisiete, anteriormente analizadas quedó debidamente acreditado que mediante compraventa celebrada con \*\*\*\*\* y su esposa \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, compra y adquiere para sí la casa habitación ubicada en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\*, construida sobre el lote número tres, poblado de \*\*\*\*\*, Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de ciento cuarenta y un metros cuadrados y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en línea que lleva inclinación noroeste-sureste, mide diez metros veinticinco centímetros y linda con lote \*\*\*\*\*; AL SUR, en once metros con ochenta centímetros y linda con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en diez metros y linda con calle; y, AL PONIENTE, en una línea que lleva ligera inclinación noreste-suroeste, mide dieciséis metros y linda con lote \*\*\*; inmueble del cual pide la reivindicación, al ser de su propiedad; consecuentemente no existe duda de cuál es la cosa que se pretende reivindicar y a la que se refiere el título de propiedad que como documento fundatorio de su acción exhibió la parte actora con su demanda.

Asimismo, la propia demandada \*\*\*\*\*, al dar respuesta a la demanda entablada en su contra, señala ser la única posesionaria del inmueble en razón del contrato de arrendamiento celebrado con \*\*\*\*\*, en tanto \*\*\*\*\*, al comparecer a dar contestación a la demanda por sí, y en representación de \*\*\*\*\*, señala que la posesión del inmueble la tiene \*\*\*\*\* derivada del contrato de arrendamiento celebrado con \*\*\*\*\*, sin que esto último se encuentre demostrado como se verá en su oportunidad, pues se les declaró confesos en el sentido de que son poseedores del inmueble, acreditándose así que carecen de título legítimo para poseer ese inmueble, que además entraron a poseerlo sin derecho, quedando así acreditados todos los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria.

En efecto, en el juicio, no sólo se demostró la propiedad del inmueble que se reclama, sino también que el demandado tiene la posesión del mismo, y que existe identidad, ya que como se dijo

anteriormente quedó demostrado que los demandados aceptaron en la prueba confesional poseer el inmueble materia de reivindicación, habiéndoseles declarado confesos, por lo tanto se tuvo por demostrado que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* tienen la posesión del inmueble ubicado en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* (\*\*-\*\*) de la Colonia \*\*\*\*\* , perteneciente al poblado de \*\*\*\*\* , Calvillo, Aguascalientes, por lo cual es evidente de que se prueba el elemento posesión, así como que existe identidad del inmueble litigioso.

No soslaya esta Juzgadora el hecho de que los demandados pretendieron justificar la posesión que \*\*\*\*\* tiene respecto del inmueble materia del juicio mediante un contrato de compraventa celebrado con \*\*\*\*\* , sin embargo no ofrecieron ninguna prueba eficaz para acreditar la celebración de dicho contrato, siendo que en tal sentido tenía la carga de la prueba.

X.- Ahora bien, las manifestaciones opuestas por los demandados en el sentido de que \*\*\*\*\* , según se desprende de la narración de los hechos a los que dieron contestación únicamente son tendientes a que ésta posee el inmueble materia de reivindicación en virtud de un contrato de arrendamiento, en tanto \*\*\*\*\* aduce, es propietario del mismo bien, por contrato de compraventa celebrado con \*\*\*\*\* , lo cual no fue acreditado por su parte.

En efecto, a fin de demostrar sus excepciones, \*\*\*\*\* , adjunto a su contestación de demanda, aportó el contrato de arrendamiento que dice fue signado por su parte como arrendataria y \*\*\*\*\* como arrendador, sin embargo se trata de un documento privado carente de eficacia probatoria al no haber sido perfeccionado con medio de prueba alguno y, por tanto no es eficaz para sustentar las pretensiones de los demandados acorde a lo previsto por los artículos 342, 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles, pues aún y cuando \*\*\*\*\* no objetó el referido documento, empero no consta en autos su ratificación, así como tampoco se encuentra dicha probanza soportada con medio probatorio alguno que sustente su contenido.

Por otra parte, si bien se admitió por parte del demandado \*\*\*\*\* la prueba confesional a cargo de \*\*\*\*\* , la cual fue desahogada en audiencia de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, sin embargo en nada

favorece la pretensión del demandado, en tanto que el absolvente no reconoce que \*\*\*\*\* tenga un título legal para poseer el inmueble propiedad del actor, no obstante admitió que no reconoce que \*\*\*\*\* tenga la posesión de la finca cuya posesión le ha demandado, empero ello está contradicho con el emprendimiento de la demanda por parte de la actora, así como con las testimoniales de autos y la propia confesión de los demandados, luego entonces tal probanza no beneficia al demandado de marras, acorde a lo previsto por los artículos 338 y 340 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, \*\*\*\*\*, hizo valer las siguientes excepciones:

- **Falta de acción y derecho**, que se hace consistir en que tiene el goce y disfrute del inmueble que se reclama, en virtud del contrato de arrendamiento que celebró, siendo que su posesión no es ilícita, ya que \*\*\*\*\* era el propietario y poseedor de ese derecho en razón del contrato de compraventa que celebró.

Excepción que deviene **infundada**, toda vez que en autos no se demostró que la demandada hubiera celebrado contrato de arrendamiento sobre el bien litigioso, ni que éste fuera propiedad del supuesto arrendador, puesto que ninguna prueba eficaz se aportó para así sustentarlo.

- **Excepción personal contra acción real**, consistente en que, cuando hay una acción personal sobre la cosa objeto de la acción real, resulta improcedente la misma.

Excepción que resulta **infundada**, puesto que no se demostró en autos la existencia de un derecho privilegiado respecto del derecho que sustenta el actor en su demanda.

- **Excepción de falta de acción y de derecho**, que hace consistir en que al demandar en sus prestaciones el actor que le corresponde el dominio pleno, la misma la debe ejercitar en contra de quien se ostente también como propietario, lo cual a su decir no es el caso de su parte, que sólo reclama el respeto de sus derechos derivados del contrato de arrendamiento.

Excepción **infundada**, puesto que en autos no se demostró que la demandada fuera arrendataria del inmueble materia de litigio, así como tampoco se acreditó que diversa persona distinta al actor, fuera propietario del mismo.

- **Excepción consistente en que el actor jamás ha tenido la posesión del bien inmueble que reclama.**

Excepción que es **improcedente**, pues se demostró en autos la propiedad del inmueble litigioso respecto a \*\*\*\*\* y que, además acorde a la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado para la adquisición del bien, fue entregada la posesión del mismo.

\*\*\*\*\*, por si y en representación de \*\*\*\*\*, opuso las siguientes excepciones:

- **Excepción consistente en que el actor jamás ha tenido la posesión del bien inmueble que reclama**, ya que en la fecha del contrato diez de octubre de dos mil diecisiete, la posesión no la tenía el vendedor, sino \*\*\*\*\*, virtud del contrato privado de compraventa de treinta de diciembre de dos mil dieciséis.

Excepción que es **improcedente**, pues acorde a la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado para la adquisición del bien por parte de \*\*\*\*\*, fue entregada la posesión del inmueble a su parte al haberlo adquirido por razón del referido contrato, sin que se demuestre que \*\*\*\*\* sea el propietario del mismo inmueble, por los argumentos que constan a lo largo de la presente resolución.

- **Excepción de falta de acción**, que se hace consistir en que \*\*\*\*\* es sólo apoderada de \*\*\*\*\* y que es a \*\*\*\*\* a quien debe disputarle el dominio, propiedad y posesión y no a la antes mencionada porque sólo defiende los intereses de su representado.

Excepción que es **infundada**, toda vez que en autos se demostró que \*\*\*\*\*, así como \*\*\*\*\*, tienen la posesión del bien litigioso, acorde a las probanzas aportadas a los autos, tal como quedó demostrado, principalmente con la propia confesión, administrada con las testimoniales rendidas en el sumario.

- **Excepción de declaración de inexistencia del contrato de compraventa celebrado en fecha diez de octubre de dos mil diecisiete, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, respecto del objeto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* \*\*\*, en la Colonia \*\*\*\*\*, Calvillo, Aguascalientes, virtud a que en dicha fecha el objeto del contrato ya lo había transmitido, en treinta de diciembre de dos mil dieciséis, al señor \*\*\*\*\*, de lo que se sigue que dicho contrato está viciado de origen, lo que conlleva su inexistencia, por falta de uno de sus elementos como lo es el objeto.



Excepción que es **infundada**, en razón de que existe insuficiencia de pruebas para acreditar la propiedad que refiere \*\*\*\*\* adquirió del bien litigioso, tal como quedó sustentado en la presente sentencia, principalmente al realizar el estudio de la reconvención propuesta por este último.

- **Excepción basada en los artículos 2119 y 2141 del Código Civil**, consistente en que se ha formalizado la compraventa del bien inmueble objeto de la controversia, en razón de que entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* transfirieron un derecho, el primero la propiedad y posesión del bien, habiéndose pagado en su totalidad el precio cierto y en dinero; asimismo se sustenta en que \*\*\*\*\* en una segunda operación vendió una cosa ajena, actuando de mala fe.

Excepción que resulta **infundada**, pues como se ha establecido en esta resolución, no quedó demostrado que \*\*\*\*\* haya efectuado la compra del bien materia del presente litigio.

- **Excepción de falta de acción y derecho**, que los demandados hacen consistir en que es falso que \*\*\*\*\* haya recibido la posesión del inmueble el diez de octubre de dos mil diecisiete puesto que en esa fecha el transmitente ya no la tenía por haberla entregado a \*\*\*\*\* y que además se debe declarar inexistente el contrato celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Argumentos que constan en el planteamiento de las anteriores excepciones, a los cuales se ha dado oportuna respuesta, en el sentido principal de que no se demostró en autos que \*\*\*\*\* sea propietario del inmueble litigioso y que, como consecuencia de ello haya adquirido la posesión legítima, resultando por ende **infundada** su excepción.

**XI.-** En el contexto de lo aludido, se declara que \*\*\*\*\* sí probó su acción reivindicatoria y los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no acreditaron sus excepciones.

En consecuencia, se declara que \*\*\*\*\* es propietario de la **casa habitación ubicada en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* (\*\*-\*\*\*) de la Colonia \*\*\*\*\***, perteneciente al poblado de \*\*\*\*\*, Calvillo, Aguascalientes, construida sobre el lote número \*, con una superficie de CIENTO

CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (141 M2) y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE en línea que lleva inclinación noroeste-sureste, mide diez metros veinticinco centímetros y linda con lote \*\*\*\*; AL SUR en once metros con ochenta centímetros y linda con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE en diez metros y linda con calle; y, AL PONIENTE, en una línea que lleva ligera inclinación noreste-suroeste, mide dieciséis metros y linda con lote \*\*\*; inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número \*\*, del libro número \*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, en el que se tiene como propietario a \*\*\*\*\*.

Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a la entrega real y material al actor \*\*\*\*\* , del inmueble ubicado en la **Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* (\*\*-\*\*\*) de la Colonia \*\*\*\*\* , perteneciente al poblado de \*\*\*\*\* , Calvillo, Aguascalientes**, construida sobre el lote número 3, con una superficie de CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (141 M2) y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE en línea que lleva inclinación noroeste-sureste, mide diez metros veinticinco centímetros y linda con lote \*\*\*\*; AL SUR en once metros con ochenta centímetros y linda con la calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE en diez metros y linda con calle; y, AL PONIENTE, en una línea que lleva ligera inclinación noreste-suroeste, mide dieciséis metros y linda con lote \*\*, desde luego, **con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.**

Respecto del pago de las rentas que reclama el actor \*\*\*\*\* desde la fecha en que los demandados se posesionaron del inmueble en disputa hasta que se realice la entrega real y material de tal inmueble, es improcedente dicha prestación, por virtud de que, cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio, que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron, no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio, son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener

Sentencia Definitiva

Expediente Número 0415/2019

Juzgado Mixto del Segundo Partido Judicial con Sede en Calvillo, Aguascalientes

el propietario, durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien, y que está obligado a cubrir el ocupante, por su culpa, por negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto, es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor, si es que hubiese tenido la posesión del bien; 4. El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica con una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fuera desposeído por otra persona, de manera ilegítima.

Se invoca la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época, XXVIII, septiembre de 2008, I.3°.C.704 C, página 1169, que indica:

**“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).** Este tribunal complementa el criterio de la tesis citada en el rubro, en la que esencialmente se sostiene que cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor si es que hubiese tenido la posesión del bien; 4. El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica

*como una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fue desposeído por otra persona de manera ilegítima, y por ende, esta última está obligada a cubrir siempre que sean comprobadas las bases de ese perjuicio durante el juicio.”*

En ese sentido, el pago de las rentas del inmueble que reclama la actora como frutos, es improcedente, porque con las pruebas que ofreció, en contravención a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no demostró que hubieran sido devengadas y obtenidas por el ocupante, y la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia, aunado a que, ni siquiera lo mencionó de esa forma en los hechos de sus demanda, es decir, lo reclamó como prestación en el punto C) del capítulo correspondiente, pero no acreditó hecho alguno en el sentido de señalar en forma clara y precisa que se hayan devengado pensiones rentísticas.

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.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia emitida por unificación de criterios emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, correspondiente a la Décima Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, P.C.XXX. J/11 C (10ª), visible en la página 1121, con rubro:

**“COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. El**

*artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo*

Sentencia Definitiva

Expediente Número 0415/2019

Juzgado Mixto del Segundo Partido Judicial con Sede en Calvillo, Aguascalientes

*estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo 4o. de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y accesiones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de excepción para condenar en costas conforme al artículo 129 referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”*

Por lo 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 Civiles del Estado, es de resolverse, como en efecto **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** La suscrita Jueza es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la Vía Única Civil.

**TERCERO.-** Se declara que \*\*\*\*\* , sí probó su acción reivindicatoria y los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no probaron sus excepciones.

**CUARTO.-** Se declara que \*\*\*\*\* , es propietario del inmueble ubicado en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* (\*\*-\*\*) de la Colonia \*\*\*\*\* , perteneciente al poblado de \*\*\*\*\* , Calvillo, Aguascalientes

**QUINTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a la entrega real y material al actor \*\*\*\*\* , del inmueble ubicado en la Privada \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión \*\*\*\*\* (\*\*-\*\*) de la Colonia \*\*\*\*\* , perteneciente al poblado de \*\*\*\*\* , Calvillo, Aguascalientes, con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

**SEXTO.-** Se **absuelve** a la parte demandada \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* del pago de las rentas que reclama en el capítulo de prestaciones bajo el inciso C).

**SÉPTIMO.-** Se declara que \*\*\*\*\* no se encuentra legitimada para incoar el presente juicio en vía de reconvención, la acción de nulidad y/o inexistencia de contrato en contra de \*\*\*\*\* .

**OCTAVO.-** No se entra al análisis de la acción ejercida en el presente juicio por \*\*\*\*\* en vía de reconvención, por la acción de nulidad y/o inexistencia de contrato en contra de \*\*\*\*\* .

**NOVENO.-** Se declara que la acción reconvencional de **nulidad y/o inexistencia de contrato**, ejercida por \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderada legal \*\*\*\*\* , resultó improcedente por las razones expuestas en la presente resolución.

**DÉCIMO.-** Se absuelve a la parte demandada en la reconvención \*\*\*\*\* , del pago de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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.

**DÉCIMO SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así, definitivamente lo resolvió y firma la Ciudadana **Licenciada LAURA ELENA DELGADO DE LUNA**, Jueza de Primera Instancia en Materia Mixta del Segundo Partido Judicial con sede en Calvillo, Aguascalientes, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ**, que autoriza y da fe.

L'LEDL/mgg\*

La Secretaria de Acuerdos adscrita al Juzgado de Primera Instancia en Materia Mixta del Segundo Partido Judicial con sede en Calvillo, Aguascalientes, LICENCIADA ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ, hace constar en términos de lo dispuesto por los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles de Aguascalientes, que la sentencia previa se publica en la lista de acuerdos de **once de marzo de dos mil veintidós**. CONSTE.

El(La) Licenciado(a) ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0415/2019 dictada en diez de marzo del dos mil veintidós por el Juez Mixto de 1a. Instancia del Municipio de Calvillo del Estado de Aguascalientes, conste de veinte 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 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 Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.