



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA.

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

V I S T O S para resolver los autos del expediente **0584/2020** relativo al juicio que en la VÍA ÚNICA CIVIL promueve ***** en contra de ***** en ejercicio de la acción de **SANEAMIENTO POR EVICCIÓN**; así como la acción de **RESCISIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE FECHAS CATORCE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL SIETE Y DOCE DE MAYO DE DOS MIL NUEVE** que en VÍA DE RECONVENCIÓN promueve ***** en contra de ***** y ***** (llamado a juicio como tercero); encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, lo que se realiza al tenor del siguiente

CONSIDERANDO:

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.

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

II.- Esta Autoridad es competente para conocer del presente juicio, conforme a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles toda vez que en el presente juicio se ejerce una acción personal, amén de que la parte demandada tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de este partido judicial.

III.- La Vía Única Civil resulta procedente, toda vez que se ejercita la acción de saneamiento por evicción, así como la acción de rescisión de contrato cuya tramitación no se encuentra prevista dentro del

Sentencia Definitiva
Expediente Número 0584/2020

Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial en Calvillo, Aguascalientes

Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles en vigor, relativo a los procedimientos especiales, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

IV.- Previo a la resolución del presente asunto y por tratarse de un presupuesto procesal que debe quedar establecido de manera previa de la resolución en el fondo del asunto y que lo es la cuestión de la personalidad, requisito sin el cual no podría tramitarse ni resolverse válidamente el procedimiento en razón de que no resultaría jurídica la decisión de una controversia en la que alguna de las partes o aún sólo una de ellas, no se encontrara legalmente representada, de ahí que la falta de impugnación por las mismas partes respecto de la personalidad de los litigantes no podría traer como consecuencia una representación de la que se carece o que no se tiene, personalidad que lo puede ser motivo de estudio y análisis por el juzgador en forma oficiosa y en cualquier estado de los autos, omitiendo su reiteración en el examen en aquellos casos en que haya sido ya resuelta con anterioridad de una manera expresa o en los casos en que el demandado no haya comparecido al juicio, lo anterior de acuerdo a lo que se deduce de lo contenido en el artículo 42 del Código Procesal de la Materia y así, en el presente negocio, en lo que respecta a la personería del actor ***** y de la parte demandada *****, ha quedado establecida dentro de los autos en razón de que comparecen en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, atento a lo dispuesto en el artículo 39 del ordenamiento legal que se cita.

V.- El actor ***** compareció a **demandar**, por las siguientes prestaciones:

*“A. El pago de la cantidad de \$ 400,000.00 (cuatrocientos mil pesos m. n. 00/100), consistente en la cantidad equivalente, al precio íntegro que erogamos en virtud de la compraventa celebrada con el ahora demandado, respecto de una fracción de cuatro hectáreas, del inmueble ubicado en el Municipio de Calvillo, Aguascalientes con una superficie total de 14-68-52 has (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al norte, mide trescientos cuenta (sic) y seis metros y linda con propiedad del señor *****; al sur mide en una línea que lleva dirección noreste suroeste quinientos siete metros y linda con propiedad del señor *****; al oriente de norte a sur mide ciento noventa y seis metros cuarenta centímetros hace un ligero quiebre hacia el suroeste en*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cincuenta y nueve metros y linda en estos puntos con propiedad del señor ***** y carretera de por medio; al poniente iniciándose la descripción del extremo sur en dos quebrados que tienen dirección noroeste mide el primero treinta y un metros, el segundo noventa metros, quiebra la línea con rumbo noreste en dos tramos que miden sesenta y tres metros cincuenta centímetros, ciento tres metros treinta centímetros y sesenta y tres metros sucesivamente, quiebra al sureste en quince metros y termina haciendo otro quebrado al noreste en sesenta y ocho metros llegando así al punto de partida y linda en todos estos puntos con la sociedad del ***** y *****; propiedad del acreditado y garante hipotecario, inmueble debidamente inscrito bajo el número ** del libro ** de la sección ***** del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, por la actuación de mala fe del demandado.

B. El pago de la cantidad de \$ 35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago adicional al precio íntegro que erogamos en virtud de la compraventa, celebrada con el señor ***** , mediante la escritura pública número ***** , del Volumen ** , del Protocolo del Notario Público número 52 del Estado, Licenciado Gerardo Federico Salas Luján, respecto de una fracción de cuatro hectáreas, del inmueble ubicado en: Predio rustico denominado ***** ubicado en el Municipio de Calvillo, Aguascalientes con una superficie total de 14-68-52 has (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), y con las siguientes medidas y colindancias: al norte, mide trescientos cuenta (sic) y seis metros y linda con propiedad del señor ***** ; al sur mide en una línea que lleva dirección noreste suroeste quinientos siete metros y linda con propiedad del señor ***** ; al oriente de norte a sur mide ciento noventa y seis metros cuarenta centímetros hace un ligero quiebre hacia el suroeste en cincuenta y nueve metros y linda en estos puntos con propiedad del señor ***** y carretera de por medio; al poniente iniciándose la descripción del extremo sur en dos quebrados que tienen dirección noroeste mide el primero treinta y un metros, el segundo noventa metros, quiebra la línea con rumbo noreste en dos tramos que miden sesenta y tres metros cincuenta centímetros, ciento tres metros treinta centímetros y sesenta y tres metros sucesivamente, quiebra al sureste en quince metros y termina haciendo otro quebrado al noreste en sesenta y ocho metros

*llegando así al punto de partida y linda en todos estos puntos con la sociedad del ***** y *****; propiedad del acreditado y garante hipotecario, inmueble debidamente inscrito bajo el número ** del libro ** de la sección ***** del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, Folio Real ***** por la actuación de mala fe del demandado.*

*C. Por el pago de los gastos, que se causaron con motivo del contrato de compraventa señalado en el inciso anterior, contrato que consisten en la escritura pública ***** del Volumen ***, de fecha diez de Diciembre de dos mil diecinueve, ante el Notario Público número 52 del Estado, Licenciado Gerardo Federico Salas Luján, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.*

*D. El pago de la cantidad de \$ 40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de honorarios profesionales, pagados al Licenciado ***** por la Gestión y Asesoría Jurídica, otorgada a favor del suscrito, para obtener la compra venta y posesión física del inmueble materia de la evicción y descrita en el inciso b de las prestaciones.”*

El actor sustenta su pretensión, sustancialmente en el hecho de que, el catorce de noviembre de dos mil siete, su parte junto con su hermano ***** adquirieron por compraventa un terreno con una extensión superficial de treinta mil metros cuadrados, ubicado en el punto denominado ***** en la comunidad de ***** del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, que les fue vendido por el ahora demandado ***** con las siguientes medidas y colindancias: al norte, mide novecientos metros y linda con propiedad del señor *****; al sur mide novecientos treinta metros y linda con propiedad del señor *****; al oriente mide doscientos cuarenta y cinco metros linda con *****; inscrito bajo el número **** a foja ***** del libro número ***** de la Sección ***** del Municipio de Calvillo; terreno que indica les fue vendido en DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, cantidad pagada en su integridad al vendedor quien les entregó en esa fecha la posesión del terreno. Asimismo precisa que su hermano ***** el treinta de noviembre de dos mil once le cedió sus derechos de copropiedad y en consecuencia el actor es el titular del cien por ciento de los derechos del inmueble.

Agrega que el doce de mayo de dos mil nueve, adquirió por compraventa el terreno con una extensión superficial de diez mil metros



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cuadrados en la comunidad de ***** o *****, que le fue vendido por *****, con las siguientes medidas y colindancias: al oriente, norte y sur colinda con *****, según se convino en la cláusula segunda del contrato privado de compraventa, el cual le fue vendido en la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS y pagado en su integridad al vendedor quien le entregó en esa misma fecha la posesión del inmueble; que una vez que se liquidó la totalidad del precio convenido por las dos fracciones en una sola escritura pública que amparaba una superficie total de 14-68-52 has (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), le solicitó al demandado que le entregara los documentos necesarios para llevar a cabo la subdivisión de los cuarenta mil metros que le vendió, pero nunca lo hizo argumentando que tenía que liberar una hipoteca que pesaba sobre la totalidad del predio.

Precisa que se llevó a cabo la protocolización de la adjudicación en remate a favor de ***** del inmueble denominado ***** ubicado en el Municipio de Calvillo, Aguascalientes con una superficie total de 14-68-52 has (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al norte, mide trescientos cuenta (sic) y seis metros y linda con propiedad del señor *****; al sur mide en una línea que lleva dirección noreste suroeste quinientos siete metros y linda con propiedad del señor *****; al oriente de norte a sur mide ciento noventa y seis metros cuarenta centímetros hace un ligero quiebre hacia el suroeste en cincuenta y nueve metros y linda en estos puntos con propiedad del señor ***** y carretera de por medio; al poniente iniciándose la descripción del extremo sur en dos quebrados que tienen dirección noroeste mide el primero treinta y un metros, el segundo noventa metros, quiebra la línea con rumbo noreste en dos tramos que miden sesenta y tres metros cincuenta centímetros, ciento tres metros treinta centímetros y sesenta y tres metros sucesivamente, quiebra al sureste en quince metros y termina haciendo otro quebrado al noreste en sesenta y ocho metros llegando así al punto de partida y linda en todos estos puntos con la sociedad del ***** y *****; propiedad del acreditado y garante hipotecario *****.

En fecha doce de junio de dos mil diecinueve, se llevó a cabo una diligencia con la finalidad de tomar posesión del terreno, incluidos los

cuarenta mil metros de su propiedad y para evitar que retiraran del lugar sus materiales como arena y grava, llegó a un arreglo con el adjudicatario, quien le dio en arrendamiento la fracción de terreno que le había comprado al señor ***** , perdiendo la posesión que detentaba como propietario del inmueble, para lo cual contrató los servicios del LICENCIADO ***** quien realizó las gestiones necesarias con el adjudicatario del inmueble, logrando que éste le vendiera nuevamente la superficie de los cuarenta mil metros cuadrados por la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS, llevándose a cabo la protocolización del predio cuatro, con una superficie de cuarenta mil metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al NOROESTE en tres tramos de oriente a poniente, en ciento cinco metros sesenta y nueve centímetros, en sesenta y tres metros treinta y cinco centímetros y en treinta y tres metros cincuenta y un centímetros con sociedad del ***** y *****; al SUR en ciento cuarenta y dos metros cero tres centímetros con *****; al ORIENTE en cuatro tramos de norte a sur en ciento dieciocho metros veinticinco centímetros, en veinte metros, en doce metros y finalmente en ciento cuarenta y ocho metros cero cuatro centímetros con predio dos, predio cinco (servidumbre), predio tres; y al PONIENTE, en varios tramos de norte a sur, en ciento cuatro metros cincuenta y cinco centímetros, dieciocho metros setenta y nueve centímetros, en veinte metros setenta y seis centímetros, en quince metros cero ocho centímetros, en veintidós metros sesenta y dos centímetros y en cuatro metros cincuenta centímetros con sociedad de ***** y ***** , cerrándose el perímetro; siendo así que, señala el demandado no se ha hecho responsable de sanear al promovente de la evicción sufrida en el inmueble materia de la compraventa.

Por su parte ***** dio **contestación a la demanda entablada en su contra**, según escrito visible a fojas trescientos ochenta y ocho a cuatrocientos veintisiete, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas, reconociendo haber realizado la venta del inmueble que señala la contraria, que además el adquirente puede elegir entre la indemnización o la rescisión del contrato, una vez hecha por él el derecho que a ejercitar, no puede usar el otro sin consentimiento del enajenante, manifestando su voluntad de reconvenir para recobrar la posesión y propiedad de los terrenos en términos del artículo 218 del Código Civil, que además el actor y su hermano tenían conocimiento de lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

sucedido y que nunca procedió de mala fe, que siempre les informó de los actos que realizó siendo que acorde al punto tres señala la actora que el demandado le argumentó que tenía que liberar una hipoteca que pesaba sobre la totalidad del precio, que además tenía que haber informado a la parte demandada del acto del juicio 798/2012 de este Juzgado; oponiendo las excepciones y defensas que estimó pertinentes, siendo, la EXCEPCIÓN SINE ACTIONE AGIS, FALTA DE DERECHO, DE PAGO, FRAUDE PROCESAL, NULIDAD, ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO, así como todas las que se deriven de su escrito de contestación.

Asimismo, ***** , mediante escrito visible de las fojas cuatrocientos veintisiete a cuatrocientos treinta y cuatro, demandó en vía de **reconvención** a ***** , por las siguientes prestaciones:

“A).- Demando la Escrituración, Posesión y propiedad por indemnización por rescisión de contrato por parte de los demandados C. SR. ***** y el C. SR. ***** de la superficie de 4 hectáreas del predio rústico denominado ***** , ubicado en el municipio de Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de – 14-68-52 hectáreas (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas, cincuenta y dos centiáreas).

(...)

C).- Demando el Pago de los Gastos, Costas y Honorarios que origine la tramitación del presente Juicio, que los calcularemos en su oportunidad.”

En el mismo tenor, el demandado reconvencionista ***** , así como ***** (llamado a juicio como tercero); dieron **contestación a las pretensiones del actor de la reconvención**, según escritos visibles de las fojas cuatrocientos cuarenta y tres a cuatrocientos cuarenta y siete, oponiéndose a las mismas y formulando como excepciones y defensas la de FALTA DE ACCIÓN y OSCURIDAD EN LA DEMANDA

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.

VI.- Por cuestión de método y técnica jurídica, se procede a abordar en primer lugar cuestiones derivadas de la **acción reconvenzional de rescisión de los contratos de compraventa, de fechas catorce de noviembre de dos mil siete y doce de mayo de dos mil nueve**, pues esencialmente sustenta su acción la actora de la reconvencción, en el sentido de que deben rescindirse dichos contratos, los cuales son la base de la acción en el que soporta su pretensión los demandados en la reconvencción, por lo que de resultar procedente la misma, haría innecesario el estudio de la acción de saneamiento por evicción ejercitada por la parte actora, en virtud de que lo que pretende el demandado es que se rescinda 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 estudio de la **acción de saneamiento por evicción**, 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 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 “... en las prestaciones imprecisas y los hechos narrados por el actor en su escrito de

reconvención y que no guarda coherencia lógica jurídica y mucho menos forma de comprensión para dar contestación a las mismas”.

La excepción de oscuridad de la demanda en la vía de reconvención, es fundada y, por ende procedente, pues se advierte que no se proporcionan los elementos necesarios para abordar el estudio de la procedencia de las prestaciones, pues si bien es cierto que se señalaron algunos hechos, no menos cierto es que los mismos son genéricos y no proporcionan elementos suficientes para poder realizar, en su caso, alguna condena eventual respecto de las prestaciones que reclama.

En efecto, se afirma que existe oscuridad ante la incongruencia en el planteamiento de la pretensión de la actora, pues es claro que los hechos no son expuestos en forma clara y precisa a fin de sustentar las prestaciones reclamadas, lo que permita dar respuesta por parte de los demandados, obteniéndose del capítulo de “HECHOS Y ANTECEDENTES”, en el apartado “1.-”, que se realiza por parte de la actora de la reconvención, la transcripción de una parte del hecho uno de la demanda de saneamiento por evicción, para lo cual en este mismo apartado, el actor reconvencionista da respuesta al mencionado hecho, reconociendo la venta realizada por su parte y pronunciándose sobre la cesión de derechos llevada a cabo por ***** , reproduciendo así ***** su respuesta al hecho uno y que se contiene en el propio escrito de contestación de demanda signado por su parte.

En el planteamiento del mismo capítulo de “HECHOS Y ANTECEDENTES”, en el apartado “2.-”, se limita a reiterar su pretensión de escrituración y propiedad por parte de los demandados ***** y *****.

No soslaya esta Juzgadora que en el punto “3.-” el actor reconvencionista hace referencia a su demanda de nulidad, empero no debe pasarse por alto que este aspecto de la demanda no fue admitido en autos.

En efecto, en el escrito inicial de demanda se reclama, como prestación principal, la rescisión de dos contratos de compraventa; sin embargo, el accionante se limita a transcribir su respuesta al hecho uno de la demanda inicial y a reiterar su pretensión, no estableciendo en los hechos en que sustenta sus prestaciones la falta de consentimiento o de objeto o alguna otra causa que diese origen a la rescisión reclamada.

De lo anterior se advierte que la parte actora fue omisa, en precisar con claridad los hechos en los que funda su pretensión y por los



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cuales reclama la rescisión de los contratos que indica, lo que resulta necesario para resolver sobre las prestaciones reclamadas.

Debe tenerse en cuenta que para que una demanda se considere oscura, es menester que se encuentre redactada en términos imprecisos, confusos o anfibológicos, que coloquen a la parte demandada en estado de indefensión, de manera tal que no pueda preparar adecuadamente su contestación y defensa; supuesto que aconteció en el presente caso, pues es claro que si la parte actora no indica los hechos por razón de los cuales deben rescindirse los contratos de compraventa, es inconcuso que no puede defenderse adecuadamente la contraparte, siendo por tanto oscura la demanda, al incumplir con lo previsto por el artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado el cual establece los requisitos que debe contener la demanda, siendo que corresponde a la parte actora precisar los hechos en que funde su demanda, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa a fin de no someterlo a un estado de indefensión y logre oponer las correspondientes excepciones y defensas, por lo que si la parte actora no expresa ni señala en forma concreta en que sustenta la rescisión de los contratos de compra venta de fechas catorce de noviembre de dos mil siete y doce de mayo de dos mil nueve afectos al presente juicio, por lo que es claro que existe una oscuridad en su demanda y ello trae como consecuencia que la parte demandada no esté en legal oportunidad de formular su defensa y también de que ésta juzgadora no tenga una referencia en cuanto a qué hechos se tienen que acreditar para determinar lo relativo a la procedencia o improcedencia de la acción.

En consecuencia, **se declara que existe oscuridad en la demanda**, por lo que, con fundamento en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **sin entrar al estudio del fondo del asunto, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que al efecto correspondan.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, **no se hace condenación en costas**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual establece lo siguiente:

“La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

Las costas del proceso consisten en la suma que, según la apreciación del tribunal y de acuerdo con las disposiciones arancelarias, debió o habría debido desembolsar la parte triunfadora, excluido el gasto de todo acto y forma de defensa considerados superfluos.

Todo gasto inútil es a cargo de la parte que lo haya ocasionado, sea que gane o pierda el juicio.” (Lo subrayado es propio).

Así las cosas del numeral antes transcrito se desprende que para que proceda la condena de gastos y costas se debe determinar en juicio cuál fue la parte perdidosa; siendo que en el presente juicio no se puede establecer cuál de las partes tuvo dicho carácter; en atención a que la suscrita se abstuvo de entrar al fondo del asunto dada la procedencia de la excepción de oscuridad en la demanda y, por tanto, no se demostró en juicio a cuál de los litigantes le asistía o no el derecho.

VI.- La parte actora en el principal *****
ejerce la acción de **SANEAMIENTO POR EVICCIÓN** en contra de *****
la que se analiza en los siguientes términos.

La parte actora para acreditar su acción ofreció diversas pruebas de las que se desahogaron las siguientes:

1. CONFESIONAL, que se hace consistir en la confesión expresa de ***** en su escrito de contestación de demanda y, en la que reconoce que se celebraron los contratos de compraventa sobre la superficie de cuatro hectáreas, sin que se le tenga confeso en cuanto a que es conforme en reintegrar la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS, pues esto último no consta en la contestación referida, ya que solamente realiza una enunciación al respecto, siendo reiterativo al señalar que la contraria debió elegir entre la indemnización o la rescisión del contrato; lo anterior en términos de lo establecido por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles, con lo que se sustenta que efectivamente el inmueble descrito por la actora fue adquirido por compraventa con el demandado.

2. DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el testimonio notarial diez mil ochocientos cincuenta y cuatro, volumen doscientos tres,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

pasado ante la fe del Notario Público número cincuenta y dos de los del Estado, licenciado GERARDO FEDERICO SALAS LUJÁN, en donde consta la **escritura de adjudicación en remate, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho**, decretada por este mismo Juzgado, en rebeldía de ***** y su esposa ***** y **como adjudicatario *******, respecto del predio rústico denominado ***** , ubicado en el Municipio de Calvillo, Aguascalientes con una superficie total de 14-68-52 hectáreas (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), y con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE, mide trescientos cincuenta y seis metros y linda con propiedad del señor *****; al SUR mide en una línea que lleva dirección noreste suroeste quinientos siete metros y linda con propiedad del señor *****; al ORIENTE de norte a sur mide ciento noventa y seis metros cuarenta centímetros hace un ligero quiebre al suroeste en cincuenta y nueve metros y linda en estos puntos con propiedad del señor ***** y carretera de por medio; al PONIENTE iniciándose la descripción del extremo sur en dos quebrados que tienen dirección NOROESTE, mide el primero treinta y un metros, el segundo noventa metros, quiebra la línea con rumbo NORESTE en dos tramos que miden sesenta y tres metros cincuenta centímetros, ciento tres metros treinta centímetros y sesenta y tres metros sucesivamente, quiebra al SURESTE en quince metros y termina haciendo otro quebrado al NORESTE en sesenta y ocho metros llegando así al punto de partida y linda en todos estos puntos con la SOCIEDAD DE ***** y ***** y que obra en autos a fojas once a dieciocho.

Medio de convicción al que se concede valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al haber sido expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, y de la que se acredita la adjudicación del bien descrito a favor de ***** en fecha **veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho**, es decir, posterior a la compraventa celebrada entre los litigantes, esto es, ***** Y *****.

3. DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el legajo de copias fotostáticas certificadas visibles de la foja sesenta y nueve a la trescientos ochenta y cinco de los autos, del expediente 0798/2012 del índice de este Juzgado, relativo al juicio ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por

***** en contra de ***** y ***** , de donde se obtiene que en fecha **trece de noviembre de dos mil doce**, se radicó la demanda interpuesta por el licenciado ***** en su calidad de apoderado legal para pleitos y cobranzas de *****¹ y por la vía de PROCEDIMIENTO ESPECIAL HIPOTECARIO demandó a los mencionados en último término, respecto del **contrato de apertura de crédito simple número FR-005 de fecha diecisiete de mayo de dos mil once**, celebrado con ***** como acreditado y/o garante hipotecario y ***** como obligado solidario, otorgándose un crédito simple hasta por la cantidad de novecientos veinte mil pesos, siendo un monto total del proyecto de un millón ciento cincuenta mil pesos, con un plazo de crédito de veinticuatro meses, teniendo como garantía hipotecaria el inmueble consistente en el predio rústico denominado ***** , ubicado en el Municipio de Calvillo, Aguascalientes con una superficie total de 14-68-52 hectáreas (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), y con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE, mide trescientos cincuenta y seis metros y linda con propiedad del señor *****; al SUR mide en una línea que lleva dirección noreste suroeste quinientos siete metros y linda con propiedad del señor *****; al ORIENTE de norte a sur mide ciento noventa y seis metros cuarenta centímetros hace un ligero quiebre al el suroeste en cincuenta y nueve metros y linda en estos puntos con propiedad del señor ***** y carretera de por medio; al PONIENTE iniciándose la descripción del extremo sur en dos quebrados que tienen dirección NOROESTE, mide el primero treinta y un metros, el segundo noventa metros, quiebra la línea con rumbo NORESTE en dos tramos que miden sesenta y tres metros cincuenta centímetros, ciento tres metros treinta centímetros y sesenta y tres metros sucesivamente, quiebra al SURESTE en quince metros y termina haciendo otro quebrado al NORESTE en sesenta y ocho metros llegando así al punto de partida y linda en todos estos puntos con la SOCIEDAD DE ***** y ***** .

Asimismo, del propio expediente se obtiene que en fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil trece**, se dictó sentencia definitiva

¹ La cual realizó cesión de sus derechos litigiosos a favor de **L.I. DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de acuerdo con el auto de fecha uno de junio de dos mil quince (foja 213).



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

declarando la procedencia del juicio hipotecario promovido por la actora y condenando a los demandados al pago de trescientos seis mil setecientos treinta y cuatro pesos con noventa y cinco centavos, así como por trescientos setenta y cinco mil doscientos treinta y tres pesos con treinta y dos centavos por el mismo concepto, setenta y tres mil doscientos siete pesos con cincuenta y cinco centavos por intereses ordinarios y dieciocho mil quinientos noventa y un pesos con cinco centavos por intereses moratorios, ordenando sacar a remate el inmueble hipotecado.

En audiencia de **dos de marzo de dos mil dieciocho** se llevó a cabo el remate dentro del expediente citado, **adjudicándose el inmueble sujeto a remate en favor de *******, el cual fue **aprobado** por sentencia emitida dentro de los autos del Toca Civil 0358/2018-I de fecha **diecinueve de julio de dos mil dieciocho**, constando la escritura de adjudicación en el propio expediente en favor del adjudicatario en mención y llevándose a cabo el **once de junio de dos mil diecinueve** la diligencia en la que se ordenó dar **posesión** al ocurso del inmueble que le fuera adjudicado y escriturado en su favor.

Documental a la que se otorga eficacia probatoria plena en términos de los artículos 281 y 341 Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado al ser de orden público por tratarse de constancias derivadas de un expediente judicial, emitidas por un servidor público en ejercicio de sus funciones, en papelería oficial y conteniendo los sellos y firmas del mismo, demostrándose así que efectivamente el actor ***** fue privado del inmueble que adquirió del demandado, por razón de una orden judicial, derivado lo anterior de la celebración de un contrato de apertura de crédito simple que efectuó su vendedor respecto del mismo bien el diecisiete de mayo de dos mil once.

4. DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el testimonio notarial número doce mil novecientos cincuenta y cinco, volumen doscientos cuarenta, pasado ante la fe del Notario Público número Cincuenta y Dos de los del Estado Licenciado GERARDO FEDERICO SALAS LUJÁN visible de las fojas dieciséis a dieciocho de los autos, de donde se desprende que en fecha **diez de diciembre de dos mil diecinueve** el señor ***** , con el consentimiento de su esposa ***** , por una parte y por la otra ***** , obteniéndose del mismo que el primero de los

mencionados, con antelación, adquirió por adjudicación el inmueble predio rústico denominado *****, ubicado en el Municipio de Calvillo, Aguascalientes con una superficie total de 14-68-52 hectáreas (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE, mide trescientos cincuenta y seis metros y linda con propiedad del señor *****; al SUR mide en una línea que lleva dirección noreste suroeste quinientos siete metros y linda con propiedad del señor *****; al ORIENTE de norte a sur mide ciento noventa y seis metros cuarenta centímetros hace un ligero quiebre al suroeste en cincuenta y nueve metros y linda en estos puntos con propiedad del señor ***** y carretera de por medio; al PONIENTE iniciándose la descripción del extremo sur en dos quebrados que tienen dirección NOROESTE, mide el primero treinta y un metros, el segundo noventa metros, quiebra la línea con rumbo NORESTE en dos tramos que miden sesenta y tres metros cincuenta centímetros, ciento tres metros treinta centímetros y sesenta y tres metros sucesivamente, quiebra al SURESTE en quince metros y termina haciendo otro quebrado al NORESTE en sesenta y ocho metros llegando así al punto de partida y linda en todos estos puntos con la SOCIEDAD DE ***** y ***** , por la cantidad de cuatrocientos treinta y cinco mil pesos.

Constando en el propio testimonio que ***** VENDE A ***** , **QUIEN COMPRA Y ADQUIERE EL PREDIO CUATRO (RESTO) DE LA SUBDIVISIÓN ***** , DEL PREDIO RÚSTICO “*****”, CON CUENTA CATASTRAL ***** UBICADO EN LA PARTE PONIENTE DEL PREDIO PRINCIPAL, EN CAMINO DE SERVIDUMBRE Y DE ACCESO SIN NOMBRE Y SIN NÚMERO, DENTRO DEL MUNICIPIO DE CALVILLO, AGUASCALIENTES, CON UNA SUPERFICIE DE CUARENTA MIL METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NOROESTE, EN TRES TRAMOS DE ORIENTE A PONIENTE, EN CIENTO CINCO METROS SESENTA Y NUEVE CENTÍMETROS, EN SESENTA Y TRES METROS TREINTA Y CINCO CENTÍMETROS Y, EN TREINTA Y TRES METROS CINCUENTA Y UN CENTÍMETROS CON SOCIEDAD DE ***** Y *****; AL SUR EN CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CERO TRES CENTÍMETROS, CON *****; AL ORIENTE EN CUATRO TRAMOS DE NORTE A SUR, EN CIENTO DIECIOCHO METROS VEINTICINCO CENTÍMETROS, EN VEINTE METROS, EN DOCE METROS Y, FINALMENTE EN CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CERO**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

CUATRO CENTÍMETROS, CON PREDIO DOS, PREDIO CINCO (SERVIDUMBRE) Y PREDIO TRES; Y AL PONIENTE, EN VARIOS TRAMOS DE NORTE A SUR, EN CIENTO CUATRO METROS CINCUENTA Y CINCO CENTÍMETROS, EN DIECIOCHO METROS SETENTA Y NUEVE CENTÍMETROS, EN VEINTE METROS SETENTA Y SEIS CENTÍMETROS, EN QUINCE METROS CERO OCHO CENTÍMETROS, EN VEINTIDÓS METROS SESENTA Y DOS CENTÍMETROS Y, EN CUATRO METROS CINCUENTA CENTÍMETROS CON SOCIEDAD ***** Y ***** , CERRÁNDOSE EL PERÍMETRO, POR EL MONTO DE CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS.

Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al ser emitida por un fedatario público en ejercicio de sus funciones demostrándose así que efectivamente el actor adquirió por compraventa el inmueble materia del litigio.

5. DOCUMENTALES PRIVADAS, consistente en las copias certificadas ante la fe del Notario Público número cuarenta y dos de este Municipio, de los siguientes documentos:

- Contrato privado de compraventa celebrado entre ***** y ***** , por virtud del cual el segundo de los mencionados adquiere una hectárea de terreno ubicada en la comunidad de ***** , ***** , Calvillo, Aguascalientes la cual al poniente colinda con propiedad del señor ***** , al oriente, norte y sur, colinda con ***** , por la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, habiendo sido liquidados a la firma del contrato, esto es el **doce de mayo de dos mil nueve**, el monto de treinta mil pesos.

- Contrato de promesa de compraventa de fecha **catorce de noviembre de dos mil siete**, pactado por ***** y ***** , así como ***** , siendo que estos últimos adquieren un terreno de treinta mil metros cuadrados, ubicado en el punto denominado ***** , en la comunidad de ***** del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, que les fue vendido por el ahora demandado ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al norte, mide novecientos metros y linda con propiedad del señor ***** ; al sur mide novecientos treinta metros y linda con propiedad del señor ***** ; al oriente mide doscientos treinta y seis y

al poniente mide doscientos cuarenta y cinco metros linda con ***** , inscrito bajo el número **** a fojas ***** del libro número ***** de la Sección ***** del Municipio de Calvillo.

Documentales a las que se otorga eficacia probatoria por provenir de las partes y no ser sujetas de objeción en términos del artículo 343 Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por lo que **se acredita la adquisición de los inmuebles citados en fechas catorce de noviembre de dos mil siete y doce de mayo de dos mil nueve**, tomando además en consideración que el propio demandado admite la venta de los referidos bienes en su escrito de contestación de demanda. No soslaya la suscrita que el último de los contratos se suscribió como “promesa de compraventa”, sin embargo de autos se advierte que el mismo se encuentra perfeccionado pues al contestar la demanda ***** admitió haber realizado la venta del precitado bien, en términos del diverso numeral 338 del ordenamiento legal antes citado.

6. DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en los recibos de pago visibles de la foja veintiséis a sesenta y siete de los autos, mismos que son valorados a la luz del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles, en lo que dice:

“Los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por su autor en el juicio, en términos legales. Teniendo valor probatorio pleno, sólo cuando se relacionen con otros medios de prueba que hagan presumir la veracidad de aquellos documentos privados.”

Siendo que si bien no fueron objetados en autos, sin embargo son carentes de eficacia probatoria al no ser sustentados con diverso material de prueba, a fin de demostrar que las cantidades contenidas en los referidos documentos efectivamente fueron recibidas por el demandado.

7. DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de cesión de derechos celebrado entre ***** y ***** , respecto de una fracción de inmueble destinado a terreno rústico denominando “*****”, en la comunidad de ***** del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, con superficie de treinta mil metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: al norte, mide novecientos metros y linda con propiedad del señor *****; al sur mide novecientos treinta metros y linda con propiedad del señor



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*****; al oriente mide doscientos treinta y seis metros y al poniente mide doscientos cuarenta y cinco metros y linda con *****.

Sin que pase desapercibido para esta autoridad que la parte demandada no ofreció como medio de prueba el referido documento que agregó a su demanda; sin embargo, al haberse acompañado al escrito de demanda, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarla, conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de sustento la tesis con número de registro 201398, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, materia común, tesis II.1o.C.T.24 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Septiembre de 1996, página 638, Aislada, en lo que dice:

“DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION. El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración.”

Medio de convicción al que se niega eficacia probatoria en términos de lo establecido por los artículos 342 y 346 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que no se encuentra debidamente perfeccionado a través de su ratificación, ni está sustentado con diverso medio probatorio.

8. PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANA, e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, Las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo en nada le benefician a la parte actora para acreditar los extremos de su acción, como enseguida se verá.

De este modo se tiene que la acción de **SANEAMIENTO POR**

EVICCIÓN, se encuentra regulada en los siguientes términos:

El **artículo 1990 del Código Civil**, señala el supuesto de Evicción, en los siguientes términos:

“Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.” (Lo resaltado es propio)

Asimismo, el diverso **numeral 1991 del Código sustantivo de la materia**, precisa:

“Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato.”

De dicha redacción se desprenden los casos asimilados a la evicción que son todos aquéllos en que el adquirente de una cosa sufre la privación de la misma, en atención a un gravamen oculto, anterior a la enajenación, o pierda el uso o goce del bien, en atención a una sentencia ejecutoriada que reconozca un derecho de tercero a ese uso o goce, también anterior a la enajenación, que hubiere sido ocultado por el enajenante.

De lo expuesto se tiene que los **elementos** de la acción de Saneamiento por Evicción son:

- a) *La adquisición de un bien.*
- b) *La privación total o parcial que sufre el adquirente de la cosa por sentencia que cause ejecutoria.*
- c) ***Que la privación del bien sea en razón de algún derecho anterior a la adquisición.***

En relación al primer elemento relativo a *“a) La adquisición de un bien”*, el mismo se encuentra acreditado en autos, acorde a las documentales privadas que ya fueron objeto de valoración en el punto “5.”²

² - Contrato privado de compraventa celebrado entre GERARDO LÓPEZ MUÑOZ y JOSÉ DE JESÚS JIMÉNEZ ORNELAS, por virtud del cual el segundo de los mencionados adquiere una hectárea de terreno ubicada en la comunidad de Las Duraznillas, San Tadeo, Calvillo, Aguascalientes la cual al poniente colinda con propiedad del señor JOSÉ DE JESÚS JIMÉNEZ ORNELAS, al oriente, norte y sur, colinda con GERARDO LÓPEZ MUÑOZ, por la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, habiendo sido liquidados a la firma del contrato, esto es el **doce de mayo de dos mil nueve**, el monto de treinta mil pesos.

- Contrato de promesa de compraventa de fecha **catorce de noviembre de dos mil siete**, pactado por GERARDO LÓPEZ MUÑOZ y JOSÉ DE JESÚS JIMÉNEZ ORNELAS, así como GERÓNIMO JIMÉNEZ ORNELAS, siendo que estos últimos adquieren un terreno de treinta mil metros cuadrados, ubicado en el punto denominado **La Isleta**, en la comunidad de San Tadeo del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, que les fue vendido por el ahora demandado GERARDO LÓPEZ MUÑOZ, con



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

, acreditándose que ***** llevó a cabo la venta de los referidos bienes, obteniéndose así que el inmueble denominado "*****" en la comunidad de *****, Calvillo, Aguascalientes tiene una superficie completa de 14-68-52 (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), dentro de la cual se encuentran los cuarenta mil metros cuadrados³, materia de los contratos privados que ya han sido analizados, lo que se encuentra acreditado con lo manifestado por las partes en el juicio al proponer la demanda y al contestar la misma donde así lo reconocen, lo que es una prueba plena en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles, con lo que se tiene por demostrado el primero de los elementos en estudio.

En relación al segundo elemento relativo a: *b) La privación total o parcial que sufre el adquirente de la cosa por sentencia que cause ejecutoria*", el mismo se acredita en autos con las actuaciones derivadas del expediente número 0798/2012 del índice de este Juzgado Mixto de Primera Instancia de Calvillo, Aguascalientes relativo al JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por SOCIEDAD MERCANTIL LI DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en contra de ***** y *****, en el cual, como ya se hizo constar en párrafos anteriores, el inmueble sujeto a hipoteca y dentro del cual se encuentra la porción de terreno que fuera vendida por ***** a ***** fue adjudicada a favor de ***** y, en diligencia de once de junio de dos mil diecinueve, se puso en posesión a este último predio rústico denominado "*****" en la comunidad de *****, Calvillo, Aguascalientes tiene una superficie completa de 14-68-

las siguientes medidas y colindancias: al norte, mide novecientos metros y linda con propiedad del señor RITO LÓPEZ RAMÍREZ; al sur mide novecientos treinta metros y linda con propiedad del señor GERARDO LÓPEZ; al oriente mide doscientos treinta y seis y al poniente mide doscientos cuarenta y cinco metros linda con PEDRO MACÍAS, inscrito bajo el número ocho a fojas cuarenta y tres del libro número treinta y ocho de la Sección Primera del Municipio de Calvillo.

³ Predio Cuatro de la Subdivisión 113/19, del predio rústico "LA ISLETA", con cuenta catastral 03-000-99-0022-492-000 ubicado en la parte poniente del predio principal, en camino de servidumbre y de acceso sin nombre y sin número, dentro del municipio de Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de cuarenta mil metros cuadrados, según se desprende del testimonio notarial número doce mil novecientos cincuenta y cinco, volumen doscientos cuarenta, pasado ante la fe del Notario Público número Cincuenta y Dos de los del Estado Licenciado GERARDO FEDERICO SALAS LUJÁN.

52 (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas), desalojando a ***** del bien en cita, y como se puede apreciar lo anterior tuvo como consecuencia que ***** fuera privado de los cuatro mil metros cuadrados de su propiedad que se encuentran dentro de la superficie total de 14-68-52 (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas) del predio rústico denominado "*****" en la comunidad de ***** , Calvillo, Aguascalientes, lo anterior como consecuencia del cumplimiento a una sentencia judicial ejecutoria, teniéndose así por probado el segundo de los elementos en estudio, puesto que tal documental adquiere eficacia plena en términos de lo establecido por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles.

En relación al tercer y último de los elementos en estudio, consistente en "*c) Que la privación del bien sea en razón de algún derecho anterior a la adquisición*", a juicio de la que esto resuelve, no se encuentra demostrado.

En efecto, de autos se desprende que ***** adquirió los cuatro mil metros cuadrados mismas que se encuentran dentro de la superficie de 14-68-52 (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas) del predio rústico denominado "*****" en la comunidad de ***** , Calvillo, Aguascalientes en fechas catorce de noviembre de dos mil siete y doce de mayo de dos mil nueve, y que por su parte a ***** se le adjudicó la totalidad de ese predio, sin embargo, tal adjudicación tuvo origen en el **contrato de apertura de crédito simple número ***** de fecha diecisiete de mayo de dos mil once**, celebrado con ***** como acreditado y/o garante hipotecario y ***** como obligado solidario, derivado de lo cual, se llevó el proceso 798/2012 del índice de este Juzgado, el cual culminó en la adjudicación señalada del predio que contenía la porción objeto de compraventa a favor del actor de este juicio.

Por ello se demuestra que si bien ***** fue privado de 4 hectáreas mismos que se encuentran dentro de la superficie de 14-68-52 (catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta dos centiáreas) del predio rústico denominado "*****" en la comunidad de ***** , Calvillo, Aguascalientes, **esto no fue por un derecho anterior a su compra venta (catorce de noviembre de dos mil siete y doce de mayo de dos mil nueve), sino por un acto**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

posterior, esto es el contrato de apertura de crédito simple número *** de fecha diecisiete de mayo de dos mil once celebrado como acreditado y/o garante hipotecario por parte de ***** y su cónyuge**, según se demuestra con la escritura de adjudicación, así como con las copias fotostáticas certificadas del 798/2012 tramitado en este juzgado y que ya fueron sujetas de valoración en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anterior no se acredita el elemento que se analiza porque la figura de la evicción consiste en la pérdida que sufre el adquirente de un objeto, por virtud de una sentencia que cause ejecutoria en razón de algún **derecho anterior a la adquisición**, supuesto que no se actualiza en el caso y en los términos del artículo 1990 del Código Civil y que establece como presupuesto necesario para la procedencia de la acción que el adquirente de alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, justamente ello en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Asimismo, sustenta los anteriores argumentos la tesis aislada, con registro digital 2002053, Primera Sala, Décima Época, materia civil, tesis 1a. CLII/2012 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, página 1214, en lo que dice:

“SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. POR REGLA GENERAL SÓLO OPERA RESPECTO DE DERECHOS ANTERIORES A LA ENAJENACIÓN. *El saneamiento consiste en la obligación natural que tiene todo enajenante de garantizar al adquirente el disfrute del bien enajenado, pues su adquisición debe ser jurídicamente segura y debe cumplir los propósitos para los cuales se hizo la operación traslativa. Por ello, el transferente estará obligado a responder cuando el adquirente sea privado en el goce del bien, por algún derecho anterior a la adquisición, ya que se entiende que, por regla general, cualquier derecho que surja con posterioridad a la misma ya no será imputable al enajenante; y por el contrario, la privación que sufra el adquirente con base en derechos anteriores a la adquisición sí se consideran imputables al enajenante y constituyen un incumplimiento de contrato.”*

Por lo antes expuesto **SE DECLARA QUE LA ACCIÓN DE**

**SANEAMIENTO POR EVICCIÓN PROPUESTA POR
***** EN CONTRA DE ***** NO ESTÁ
ACREDITADA.**

Se determina que no le asiste derecho a la parte actora para reclamar el saneamiento por evicción, por lo que se declara improcedente su acción y hace innecesario el estudio de las diversas excepciones opuestas por ***** , pues a nada práctico conduciría.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada con registro digital 208420, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, materia civil, tesis VI.1o.86 C, Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV-2, Febrero de 1995, página 335, que a la letra dice:

“EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCIÓN. *No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.”*

De este modo, **SE ABSUELVE AL DEMANDADO ***** DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES QUE LE FUERON RECLAMADAS, EN LOS INCISOS A, B, C, D, Y E DEL ESCRITO DE CONTÉSTACIÓN DE DEMANDA.**

Asimismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, **SE CONDENA A LA PARTE ACTORA ***** , A PAGAR AL DEMANDADO ***** , LOS GASTOS Y COSTAS DEL PROCESO;** cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

Lo anterior en la inteligencia de que en el caso no se actualiza ninguno de los supuestos de excepción a que se refiere el artículo 129 del Código Adjetivo Civil, ya que si bien es cierto el actor limitó su actuación a lo estrictamente indispensable para obtener la resolución del negocio, no menos cierto es que el presente asunto no es de aquéllos que necesariamente debían resolverse por la autoridad jurisdiccional, pues no



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

existe precepto legal alguno que así lo indique. No se trataba tampoco de una cuestión de mero derecho o de sustituir el arbitrio de la autoridad jurisdiccional a la voluntad de las partes, pues debían demostrarse hechos; y finalmente, la demandada fue llamada a juicio sin necesidad, pues no fue ésta la que resultó perdidosa sino los actores.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 79 fracción III, 82, 83, 84, 86 y 370 todos del código de procedimientos civiles en vigor es de resolverse, como en efecto **SE**

RESUELVE:

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer de la presente controversia.

SEGUNDO.- Resultó procedente la Vía Única Civil.

TERCERO.- Se declarar procedente la excepción de oscuridad de la demanda opuesta por la parte demandada ***** y ***** , dejando a salvo los derechos de la parte actora reconvencionista ***** para que los haga valer en la vía y forma que a sus intereses convenga.

CUARTO.- Se declara que la ACCIÓN DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN propuesta por ***** en contra de ***** , no está acreditada.

QUINTO.- Al ser improcedente la ACCIÓN DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN propuesta por ***** en contra de ***** , se absuelve a éste de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en los incisos A al E del escrito de contestación de demanda.

SEXTO.- Se condena a la parte actora en el principal ***** al pago de gastos y costas en favor de ***** cuya cuantificación se hará en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- 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 Pública de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Sentencia Definitiva
Expediente Número 0584/2020

Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial en Calvillo, Aguascalientes

OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo resolvió y firma la Ciudadana LICENCIADA LAURA ELENA DELGADO DE LUNA, Jueza del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial del Estado, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos licenciada ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ que autoriza y da fe.

Se publicó esta resolución en la lista de acuerdos que se coloca en los estrados del Juzgado con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en fecha catorce 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 0584/2020 dictada en once de marzo del dos mil veintidós por el Juez Mixto de 1a. Instancia del Municipio de Calvillo del Estado de Aguascalientes, conste de TRECE 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.