

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****
***** .

V I S T O S, para resolver los autos del expediente ***** ,
relativo al juicio **único civil** promovido por
***** en contra de
***** , en ejercicio de la Acción Reivindicatoria y
encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la
misma bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

*“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes
con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas
oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo
todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren
sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

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

II.- Que el suscrito Juez es competente para conocer de la
presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 142 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles que a la
letra dice: “Es juez competente:... III.- El de la ubicación de la cosa, si se
ejercita una acción real sobre bienes inmuebles.- Lo mismo se observará
respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de
inmuebles.- Cuando estuvieren comprendidos en dos o más
jurisdicciones, será a prevención;...”; y en la especie, se demanda la
reivindicación respecto a un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción
asignada a este tribunal por lo que resulta competente el suscrito.

III.- La Vía Única Civil es procedente, en virtud de que la acción
interpuesta por la parte actora no está sujeta a procedimientos especiales
previstos por el Título Décimo Primero del Código de Procedimientos
Civiles, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- Los actores ***** ,
demandan a ***** en ejercicio de la acción real
Reivindicatoria, las siguientes prestaciones:

*“A).- Para que por sentencia firme se ordene el desahucio y desalojo del bien inmueble ubicado en la *****
inmueble sobre el cual íbamos a celebrar un contrato de compraventa entre la ***** el cual nunca se celebró.*

B).- Para que por sentencia firme se le condene a la demandada al pago de las pensiones rentísticas vencidas por la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales a partir del mes de agosto del año dos mil catorce y que a la fecha ascienden a la cantidad de \$492,000.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) hasta el mes de junio del dos mil veintiuno, así como las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble en cuestión.

C).- Para que mediante diligencia se prevenga al demandado para que realice la entrega voluntaria del inmueble objeto de la presente controversia en un término de CUARENTA Y CINCO DÍAS naturales y en caso de su negativa se ordene el lanzamiento, autorizando para tal efecto el rompimiento de chapas y cerraduras así como el uso de la fuerza pública.

D).- Por el pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio”.

La demandada ***** dio contestación a la demanda entablada en su contra, según se advierte del escrito presentado el veintiuno de octubre de dos mil veintiuno -fojas veintiocho a treinta y dos-, quien en esencia señala que es la actual propietaria de dicho inmueble, esto acorde a la adjudicación realizada dentro de los autos del expediente número 0099/2014, del índice del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado.

Opone como excepciones **la de falta de acción y derecho, la de improcedencia de la vía y de la acción ejercitada, la de falsedad, oscuridad en la demanda, sine actione agis, non mutatis libeli, y, las que se desprendan del escrito de contestación a la demanda.**

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por la parte actora y la demandada, en su escrito inicial de demanda y contestación, respetivamente, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de

repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

De esta forma se fija la litis y corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada las de sus excepciones de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.

V.- Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, imposibilita a esta juzgadora entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en su caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, la parte demandada opuso la excepción de **oscuridad en la demanda**, fundamentándola en el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que la parte actora dentro de los hechos de la demanda, no manifiesta con claridad y precisión las fechas, circunstancias de tiempo, modo y lugar, solo se limita mencionando los hechos en que dice descansa la misma, lo que le impide a su parte contestar los hechos en pleno uso de las facultades de defensa.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**.

Lo anterior es así, toda vez que contrario a lo que señala la excepcionante, su contraria señala con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos, por lo cual, da cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código Procesal de la Materia, además, de que en la especie dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por los accionantes, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.

Sirve de apoyo a la anterior consideración la Jurisprudencia en

materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.

VI.- La acción Reivindicatoria que deducen ***** , se analiza de la siguiente manera:

El artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles señala:

“Artículo 4.- 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 acciones en los términos prescritos por el Código Civil”.

Del precepto referido, se deduce que los elementos de la acción reivindicatoria son los siguientes:

- *La propiedad del bien por el actor.*
- *La posesión del bien por el demandado*
- *La identidad del bien propiedad del actor y del poseído por el demandado.*

Al respecto sirve de apoyo la jurisprudencia que sustenta la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Apéndice 1985 parte IV. Tesis 17. Pág. 43 que a la letra dice:

“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.- *La Reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: A) La propiedad de la cosa que reclama; B) La posesión por el demandado de la cosa perseguida; C) La identidad de la misma, o sea que no puede dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley”.*

Una vez que han quedado debidamente precisados los elementos que integran la Acción de Reivindicación, se impone a esta autoridad la obligatoriedad de analizarlos tal y como lo establece la Tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consultable en el Tomo CXXIV Pág. 1194 del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época que a la letra dice:

“REIVINDICACION, ESTUDIO DE OFICIO DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCION DE. *Tratándose de la acción reivindicatoria, el juzgador está obligado a estudiar de oficio si se verificaron los tres elementos de ella, a saber; si el reivindicante es el propietario de la cosa, si el demandado la posee y si hay identidad de la cosa perseguida.”*

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, se estima que **la parte actora ni siquiera acredita ser la propietaria del bien inmueble cuya reivindicación reclama** en base a los siguientes razonamientos:

Si bien es cierto, la parte actora omitió ofrecer dentro de la apertura de pruebas ordenada por auto del tres de noviembre de dos mil veintiuno -foja ciento quince-, la **documental pública**, consistente en la escritura pública, visible a fojas seis a dieciséis de los autos, también lo es, que la anexó a su escrito inicial de demanda, por lo que era, implícita su voluntad para que fuese tomada en cuenta por ésta autoridad.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia en materia Civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 691, Apéndice de 1988, Parte II, página 1155, cuyo epígrafe y texto son:

“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO- Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción”.

Ahora bien, a dicha documental se le puede conceder valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones, de la cual se advierte que mediante la escritura pública número *****

***** , se protocolizo entre otros actos, el otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre el ***** , y, por la otra ***** con el consentimiento de su cónyuge ***** en calidad de trabajador, siendo el objeto de dicho acto el inmueble ubicado en el número *****

Por otro lado, la parte demandada ***** a efecto de desvirtuar dicha propiedad, opuso entre otras excepciones la de **falta de acción y derecho, y, la de falsedad**, que hizo consistir básicamente en el hecho de que el inmueble objeto del presente negocio salió del patrimonio de su contraria debido a que le fue adjudicado dentro de los autos del expediente número ***** , del índice del ***** .

Ahora bien, la parte demandada a efecto de acreditar dicha situación, ofertó como medios de convicción los siguientes:

Obran las **confesional**, a cargo de los actores ***** desahogadas en audiencias

celebradas el veintiséis de enero de dos mil veintidós -fojas ciento veintiocho a ciento treinta-, y, veintiséis de febrero del mismo año -fojas ciento treinta y seis y ciento treinta y siete-, al tenor de los pliegos exhibidos por la parte demandada -fojas ciento veinticinco y ciento veintiséis, y, ciento treinta y cuatro y ciento treinta y cinco, respectivamente-, probanzas a las que se les otorga valor probatorio en términos del artículo 339 de nuestro Código Procesal Civil y de la cual se desprende, que se les declaró entre otras posiciones confesos fictamente a los absolventes respecto de:

➤ Celebraron un contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con la empresa ***** en fecha veintinueve de mayo de dos mil trece, y, derivado de lo anterior hipotecó el inmueble ubicado en la *****

➤ Derivado de la hipoteca que realizó con la empresa ***** , fueron demandados por dicha empresa dentro del expediente número ***** , del índice del ***** , juicio dentro del cual obtuvieron sentencia condenatoria;

➤ Que saben que la señora ***** , adquirió los derechos de dicho juicio y por tal motivo, dicha persona se adjudicó el inmueble, saliendo de su patrimonio debido a la adjudicación realizada a favor de la demandada, y, que a la fecha reconocen a dicha persona como única dueña del mencionado inmueble; y,

➤ Estuvieron enterados en todo momento de las etapas procesales de dicho juicio.

-Posiciones primera, segunda, décima novena a vigésima quinta-

Así, dichas probanzas representan una presunción que favorece al articulante y por ende, resulta contraria a los intereses de los absolventes, en ese sentido, al no quedar destruida con algún otro medio probatorio que desestime su contenido, las mismas adquieren la eficacia suficiente para demostrar los hechos afirmados por la accionante, pues el silencio de los que han de absolver demuestra su intención de evadir contestar los hechos controvertidos, esto al negarse por su incomparecencia a ser interrogados.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia Civil, de la novena Época, con número de registro digital 167289, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis I.3o.C. J/60, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, cuyo epígrafe y texto son:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.- *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo”.*

Además, consta la **documental pública**, consistente en las copias certificadas del expediente número ***** del índice del ***** relativas al juicio hipotecario, promovido por ***** en contra de ***** visibles a fojas de la treinta y cuatro a la ciento trece del sumario, con valor pleno en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de las cuales en esencia se advierte lo siguiente:

➤ Sentencia definitiva dictada el dieciséis de julio de dos mil quince *-visible a fojas de la sentencia y dos a la noventa y cuatro-*, que determinó que procedió la vía especial hipotecaria propuesta y en ella la parte actora ***** acreditó su acción, el demandado ***** , acreditó la única excepción opuesta y la demandada ***** , no dio contestación a la demanda *-resolutivo segundo-*; se declaró vencido anticipadamente el plazo para el pago de la cantidad dada en préstamo *-resolutivo tercero-*; se les condenó a cubrir la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, por concepto de capital *-resolutivo cuarto-*; al pago de intereses moratorios *-resolutivo quinto-*; a que todo pago o abonos se apliquen primeramente al pago de intereses e

impuestos y después de cubiertos los mismos, se apliquen a la suerte principal hasta la total liquidación del capital y accesorios conforme a lo convenido en la cláusula quinta del contrato basal *-resolutivo sexto-*, se les condenó a los demandados al pago de gastos y costas de dicho juicio *-resolutivo séptimo-*; y, se ordenó sacar a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria (marcado con el número *****

*****) y con su producto, pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a los demandados en dicha sentencia *-resolutivo noveno-*;

➤ Auto del diez de agosto de dos mil quince, que declaró que dicha sentencia había causado ejecutoria por ministerio de ley, ordenando requerir a la parte demandada para que en un término de cinco días cumpliera voluntariamente con el apercibimiento que de no hacerlo se despacharía ejecución en su contra *-foja noventa y cinco-*;

➤ Escrito presentado el dieciséis de julio de dos mil dieciocho *-visible a fojas noventa y seis a noventa y ocho-*, suscrito por el L.A. *****
*****, administrador único de la persona moral actora de aquel juicio, y, *****
*****, mediante el cual celebraron un convenio de cesión onerosa de los derechos reconocidos a su representada *****
***** en la sentencia ejecutoria dictada en ese juicio, misma que fue aprobada el seis de agosto de dos mil dieciocho, ordenando notificar personalmente a los demandados a aquel negocio *-foja ciento dos-*;

➤ Auto del dieciséis de abril de dos mil diecinueve, que ordenó girar oficio al Registro Público de la Propiedad a efecto de inscribir la cesión de derechos crediticios y litigiosos celebrado en dicho negocio;

➤ Oficio de fecha tres de septiembre de dos mil diecinueve, suscrito por la Jefa del Departamento de Embargos del Registro Público de la Propiedad, licenciada María Teresa Cruz Monreal, mediante el cual informó que dicha cesión de derechos crediticios y litigiosos, quedó registrada bajo el número **, del libro ****, de la ***** del municipio de Aguascalientes, afectando el folio real ****, inmueble ubicado en la calle *****
*****s, siendo la cesionaria ***** *-foja ciento cuatro-*;

➤ Audiencia de remate celebrada el veintiuno de octubre de dos mil veinte, en la cual se declaro fincado el remate a favor de la actora *****y se adjudicó la casa habitación ubicada en la calle *****
***-fojas ciento seis y ciento siete-;

➤ Auto del diecisiete de noviembre de dos mil veinte, en el cual se aprobó el remate celebrado dentro de dicho negocio y a favor de ***** , ordenando requerirla para que en el término de diez días exhibiera el remanente, apercibida que de no hacerlo dentro de dicho término, se declararía sin efecto la venta hecha a su favor -foja ciento ocho-; y,

➤ Auto del veintidós de febrero de dos mil veintiuno, que ordenó atendiendo a que la parte demandada no dieron cumplimiento voluntario, se ordenó otorgar en rebeldía de la parte demandada las escrituras de adjudicación por remate del inmueble subastado en dicho juicio, poniendo a disposición los autos originales al notario público número cuatro del Estado, para la protocolización correspondiente -foja ciento diez-.

Finalmente, existen las pruebas **documental e instrumental de actuaciones, y, presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, probanzas que se valoran de conformidad con los artículos 341 y 352 del Código Procesal de la Materia, a favor de la parte demandada, toda vez que con el cúmulo probatorio antes valorado, se acredita lo siguiente:

➤ Que efectivamente los actores ***** , contaban con la propiedad del inmueble motivo del presente negocio;

➤ Existe un juicio bajo el número de expediente ***** , del índice del ***** , en el cual fueron condenados los ahora demandantes y se ordenó sacar a remate el objeto de la controversia cuya resolución nos ocupa;

➤ Que el administrador único de la parte actora de aquel juicio ***** L.A. Héctor Samuel Zamarripa García, realizó un convenio de cesión de derechos reconocidos a favor de su representada en la sentencia ejecutoria dictada en aquel juicio a favor de la ahora demandada ***** persona que se **adjudicó** dicho inmueble en la audiencia de remate practicada el

veintiuno de octubre de dos mil veinte, el cual fue aprobado mediante auto del diecisiete de noviembre del mismo año, **ordenándose la escrituración correspondiente.**

Ahora bien, las ventas judiciales son procedimientos de ejecución forzada que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado al cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria; el remate judicial es una venta de bienes mediante un procedimiento de subasta pública, que culmina normalmente con la adjudicación de las cosas rematadas al mejor postor y con el pago al acreedor, con el producto de la venta. En este sentido, la actuación judicial autónoma denominada adjudicación es una etapa del remate, mediante la cual se adjudica el bien a favor del acreedor o ejecutante, pues constituye una determinación que establece un derecho **sustantivo de propiedad a favor del adjudicatario**

Esto, una vez que la adjudicación por remate judicial se perfecciona con el pago del precio, el **ejecutado pierde la propiedad del bien, la cual es adquirida por el adjudicatario, de manera que el hecho de que la venta no conste en escritura no le puede parar perjuicio al comprador judicial, pues su derecho no deriva ni se constituye a partir de que se otorgue la escritura de adjudicación, sino que surge de la venta misma cuando se perfecciona en el momento en que el licitador hace el pago total del precio, momento en que adquiere plenamente la propiedad del inmueble, aun cuando ésta no conste en escritura pública**

Por tanto, la formalización de la escritura de adjudicación no constituye una restricción al derecho de posesión contenido como uno de los atributos de la propiedad.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Contradicción de tesis 420/2018, Registro digital: 2020313, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 37/2019 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 68, Julio de 2019, Tomo I, página 260, Tipo: Jurisprudencia, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"REMATE JUDICIAL. LA ESCRITURA PÚBLICA DE ADJUDICACIÓN NO CONSTITUYE UN REQUISITO PREVIO PARA QUE SE PONGA AL ADJUDICATARIO EN POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE (LEGISLACIONES DE LA

CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE JALISCO).- De los artículos 525, 582, 589 y 590 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, así como 574 y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se advierte que la escrituración no constituye un requisito necesario para que pueda ordenarse la desocupación de la finca con objeto de poner al adjudicatario en posesión del bien, porque las ventas judiciales son procedimientos de ejecución forzada que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado al cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria; el remate judicial es una venta de bienes mediante un procedimiento de subasta pública, que culmina normalmente con la adjudicación de las cosas rematadas al mejor postor y con el pago al acreedor, con el producto de la venta. En este sentido, la actuación judicial autónoma denominada adjudicación es una etapa del remate, mediante la cual se adjudica el bien a favor del acreedor o ejecutante, pues constituye una determinación que establece un derecho sustantivo de propiedad a favor del adjudicatario. En la medida en que jurídicamente con ese acto se actualiza la incorporación de la cosa rematada al patrimonio del adjudicatario, pero la eficacia de la venta judicial, a diferencia de cualquier otra venta, está condicionada a que el postor consigne el precio total del remate, pues a partir de ese momento la venta judicial es perfecta y, por ende, obligatoria, tan es así que después de ello el deudor está obligado a firmar la escritura correspondiente, entregando además los títulos de propiedad y el bien rematado, lo que debe acontecer aun ante su rebeldía, ya que de darse el caso, el juzgador está obligado a firmar la escritura correspondiente y dictar las medidas que procedan a fin de entregar al comprador judicial el bien adjudicado. De ahí que aunque la venta judicial debe formalizarse a través de la escritura pública correspondiente y, por orden lógico, primero se debería proceder a la escrituración y entrega de los títulos de propiedad, para que después se ponga en posesión del adjudicatario el bien rematado, nada impide que primero se le ponga en posesión y después se firme la escritura correspondiente, porque una vez que la adjudicación por remate judicial se perfecciona con el pago del precio, el ejecutado pierde la propiedad del bien, la cual es adquirida por el adjudicatario, de manera que el hecho de que la venta no conste en escritura no le puede parar perjuicio al comprador judicial, pues su derecho no deriva ni se constituye a partir de que se otorgue la escritura de adjudicación, sino que surge de la venta misma cuando se perfecciona en el momento en que el licitador hace el pago total del precio, momento en que adquiere plenamente la propiedad del inmueble, aun cuando ésta no conste en escritura pública. Por tanto, la formalización de la escritura de adjudicación no constituye una restricción al derecho de posesión contenido como uno de los atributos de la propiedad, por lo que no hay razón para negar al adjudicatario el derecho a disfrutar la posesión útil de su derecho real de propiedad adquirido en una venta judicial perfecta".

Correlacionado el material probatorio, se declaran **fundadas y procedentes**, las excepciones de **falta de acción y derecho, y, la de falsedad**, esto debido a que se acreditó en autos la adjudicación del

inmueble objeto del presente negocio a favor de ***** , por lo tanto, en forma alguna se probó que los demandantes en la actualidad sean titulares de los derechos de propiedad del inmueble cuya reivindicación reclama.

VII.- En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado, se declara procedente la Vía Única civil, en ella los actores ***** , no acreditaron los elementos de su acción reivindicatoria, en tanto que la demandada ***** , dio contestación a la demanda entablada en su contra y acreditó sus excepciones de **falta de acción y derecho, y, la de falsedad.**

Se absuelve a la demandada ***** , de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

No se hace condena en pago de gastos y costas, toda vez que la acción reivindicatoria es de aquellas que debe ser resulta necesariamente por la autoridad jurisdiccional, ello con fundamento en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Contradicción de tesis 5/2014, Época: Décima Época, Registro: 2008887, Instancia: Plenos de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.), Página: 1121, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“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 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 acciones; 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 expuesto y con fundamento en los artículos 79 Fracción III, 81, 82, 83., 84, 86, 128, 235, 335, 341 y 350 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara procedente la Vía Única civil.

Tercero.- En ella los actores ***** , no acreditaron los elementos de su acción reivindicatoria, en tanto que la demandada ***** , dio contestación a la demanda entablada en su contra y acreditó sus excepciones de **falta de acción y derecho, y, la de falsedad.**

Cuarto.- Se absuelve a la demandada ***** , de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Quinto.- No se hace condena en pago de gastos y costas.

Sexto.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Séptimo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í, lo sentenció definitivamente el **Juez Tercero de lo Civil del Estado, Licenciado Antonio Piña Martínez,** asistido de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Alejandra Ivethe de la Fuente García,** con quien actúa y autoriza.- DOY FE.-

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL
LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución, se publicó con fecha ***** ***** .- CONSTE.

L'ALPR

El(La) Licenciado(a) Alejandra Iveth de la Fuente García, 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 1013/2021 dictada en veintitres de marzo del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de dieciséis 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.