



SENTENCIA DEFINITIVA

Calvillo, Aguascalientes, al día veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número **0323/2019** que en la vía **único civil** promueve ***** y ***** en contra de ***** y el licenciado **SALVADOR MARTÍNEZ SERNA** como notario público número cuarenta y dos de los del Estado, y en calidad de litisconsortes activos ***** y ***** y, siendo el estado de dictar sentencia, se pronuncia la misma bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- La suscrita Juez es competente en términos de lo previsto por el artículo 38¹ de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, además, por ser pertenecer al partido judicial donde se ubica el domicilio del demandado atento a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles².

II.- La vía única civil es procedente al intentarse la acción de nulidad de compraventa, la cual no tiene una tramitación especial en nuestro Código de Procedimientos Civiles del Estado.

¹ **Artículo 38.-** Tanto los Juzgados Familiares como los Laborales, Civiles y Mercantiles, recibirán demandas por turno, cuando y en la forma que lo disponga el Supremo Tribunal de Justicia del Estado. Los Juzgados Mixtos conocerán en sus respectivas jurisdicciones de todas las materias, a excepción de las reservadas para los Juzgados Laborales, de Control, de Juicio Oral, de Ejecución y de Justicia para Adolescentes.

² **Artículo 142.-** Es juez competente: [..]

IV.- El domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil. Cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios será competente el juez del domicilio que escoja el actor;

III.- ***** y ***** demandan de ***** y del notario público número cuarenta y dos de los del Estado, las siguientes prestaciones:

«A. Para que por sentencia firme se declare por parte de esta autoridad la NULIDAD DE LA ESCRITURA DE COMPRA VENTA, que consta en el instrumento número *****, celebrada ante la fe del licenciado SALVADOR MARTÍNEZ SERNA, Notario Público número cuarenta y dos de los del Estado de Aguascalientes y ejerciendo sus funciones en Calvillo, Aguascalientes, instrumento notarial que se dice fue celebrado en fecha cinco de mayo de dos mil diez, en Calvillo, Aguascalientes, escritura la cual fue otorgada indebidamente a favor del señor *****, respecto de los derechos de propiedad de ***** concernientes al 33.33% del terreno rústico de agostadero denominado “*****” ubicado en *****, Calvillo, Aguascalientes, constando dicho predio con una superficie total de veintidós hectáreas sesenta áreas, la cual se encuentra inscrita ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, propiedad de la cual se dice reporta una supuesta venta de derechos por el 33.33% a nombre de ***** y la que consta en el Libro *****, registro *****, sección ***** del Municipio de Calvillo.

B. Para que por sentencia firme se realice la cancelación de los recientes registros catastrales números *****, *****, *****, inscritos ante la Dirección General de Catastro, Delegación Calvillo; mismas que se abrieron a nombre del señor *****, pues que ni el suscrito ni los otros dos copropietarios hemos autorizado ni solicitado la creación de dichos registros.

A mayor abundamiento se hace mención que el terreno rústico de agostadero denominado “*****” ubicado en *****, Calvillo, Aguascalientes registra una superficie total de veintidós hectáreas, sesena áreas, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, TERMINA EN VÉRTICE, QUIEBRA AL SURSTE EN SEIS TRAMOS QUE MIDEN OCHENTA METROS, NOVENTA METROS, CIENTO VEINTE METROS, CIENTO QUINCE METROS, ***** METROS Y SESENTA METROS; QUIEBRA AL NORESTE EN VEINTE METROS, LINDANDO CON *****; CONTINÚA AL SUR EN OCHENTA Y CINCO METROS, QUIEBRA AL SUROESTE EN ***** METROS, SIGUE AL SUR EN OCHENTA Y CINCO METROS, QUIEBRA AL SUROESTE EN SETENTA METROS CONTINÚA EN ESA MISMA DIRECCIÓN EN CIENTO TREINTA METROS,



QUIEBRA AL PONIENTE EN CIENTO NOVENTA METROS, LINDANDO EN ESTOS PUNTOS CON *****; QUIEBRA AL NOROESTE EN QUINIENTOS SETENTA Y DOS METROS, LINDA CON *****; QUIEBRA AL NORESTE EN ONCE METROS CUARENTA Y SEIS CENTÍMETROS, LINDA CON *****; QUIEBRA AL SURESTE EN DIECISIETE METROS TREINTA Y UN CENTÍMETROS, CONTINÚA EN ESA MISMA DIRECCIÓN EN TRES METROS CINCUENTA Y SIETE CENTÍMETROS, QUIEBRA AL NORESTE EN QUINCE METROS SESENTA Y SEIS CENTÍMETROS, CONTINÚA AL NOROESTE EN DIECISIETE METROS NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS, LINDANDO CON LOTE UNO; QUIEBRA FINALMENTE AL NORESTE EN DOSCIENTOS DOS METROS SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS, LINDANDO CON ***** Y CERRÁNDOSE EL PERÍMETRO.

C. Para que por sentencia firme se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Aguascalientes, la cancelación de la inscripción que realizó en sus registros electrónicos y/o digitales y/o mecánicos de la escritura pública número *****, que se dice fue otorgada en fecha cinco de mayo de dos mil diez por el señor ***** y su esposa ***** a favor del señor *****, instrumento notarial que aparece registrado bajo el número *****, foja *****, Libro número *****, sección ***** de Calvillo, en fecha veintiocho de octubre de dos mil diez.

D. Para que por sentencia firme se ordene al demandado la restitución, posesión y entrega material del bien inmueble descrito en el inciso A) de esta demanda, que deberá hacer el demandado con todos sus frutos, mejoras y accesorios.

E. Para que por sentencia firme se ordene la cancelación del instrumento que se encuentra en el protocolo del Notario Público número CUARENTA Y DOS, LICENCIADO SALVADOR MARTÍNEZ SERNA, bajo el número *****, otorgado en la Ciudad de Calvillo, Aguascalientes, celebrado indebidamente en fecha cinco de mayo de dos mil diez.

F. Se autorice la inscripción de la presente demanda ante el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para efecto de evitar que el demandado realice movimientos traslativos de dominio o cualquier acto tendente a deshacerse del predio con el fin de perjudicar más a los suscritos en nuestro patrimonio.

G. Se condene al demandado al pago de los gastos, costas, daños y perjuicios que se causen como consecuencia del trámite del juicio que se promueve, por mala fe y temeridad del hoy demandado. »

***** contestó la demanda. Por su parte el licenciado **Salvador Martínez Serna en su carácter de notario público número cuarenta y dos de los del Estado** no contestó la demanda.

IV. Mediante sentencia de fecha siete de octubre de dos mil veinte, el entonces titular de este juzgado determinó la existencia de un litisconsorcio activo necesario y ordenó llamar a juicio a ***** y ***** en su carácter de copropietarios del predio en debate, para que hagan valer sus derechos, allanándose a la demanda o ejerciendo una pretensión diferente o absteniéndose de intervenir en el juicio.

En auto de fecha veinte de mayo de dos mil veintiuno se tuvo a ***** y ***** por demandado a ***** , ***** y ***** , las siguientes prestaciones:

«Para que por sentencia firme se decrete como nula e insubsistente la compraventa celebrada en fecha ***** , por ***** y su esposa ***** como vendedores y el señor ***** como comprador, contrato que versó respecto del equivalente al 33.33% de los derechos de propiedad que le correspondieron a los vendedores, en relación al inmueble conocido como terreno rústico de agostadero denominado “*****” ubicado en ***** , Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de veintidós hectáreas, cincuenta y seis áreas, sesenta y uno punto cincuenta centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte, termina en vértice, quiebra al sureste en seis tramos que miden ochenta metros, noventa metros, ciento veinte metros, ciento quince metros, ***** metros y sesenta metros; quiebra al noreste en veinte metros, lindando con *****; continúa al sur en ochenta y cinco metros, quiebra al suroeste en ***** metros, sigue al sur en ochenta y cinco metros, quiebra al suroeste en setenta metros, continúa en esa misma dirección en ciento treinta metros, quiebra al poniente en ciento noventa metros, lindando en estos puntos con *****; quiebra al noroeste en quinientos setenta y dos metros, linda con ***** , quiebra al



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

noroeste en once metros cuarenta y seis centímetros, linda con ***** ,
quiebra al sureste en diecisiete metros treinta y un centímetros,
continúa al noroeste en diecisiete metros noventa y dos centímetros, lindando
con lote 1; quiebra finalmente al noroeste en doscientos dos metros setenta y
cuatro centímetros, lindando con ***** y cerrándose el perímetro; lo
anterior en virtud de que los vendedores en dicho acto jurídico, omitieron
cumplir con lo dispuesto por el artículo 985 del Código Civil vigente en el
Estado, es decir, no se nos otorgó el derecho del tanto que nos corresponde
a los suscritos, acorde a lo que dispone el diverso numeral 2175 del dicho
ordenamiento legal, en virtud de que también los promoventes somos
copropietarios de una parte proporcional del señalado bien inmueble, y que
lo es razón a un porcentaje del 33.33% cada uno de nosotros, por ende, la
compraventa en cuestión es inexistente y por ende nula acorde a lo que el
diverso numeral 2096 del dicho ordenamiento legal, en virtud de que en la
celebración del acto jurídico no se sujetó a los lineamientos que establecen
los señalados preceptos legales 985 y 2175 del ya mencionado ordenamiento
legal, actualizándose así la ilicitud y la falta de forma en el contrato en
comento y cuyas circunstancias generan la nulidad del acto conforme lo
dispone el artículo 2101 también del Código Civil vigente en el Estado.

b) En virtud de lo anterior y de ser procedente en el caso que nos
ocupa la nulidad del acto jurídico que invocamos, se condene a las partes
celebrantes del acto jurídico en cuestión a restituirse lo dado con motivo de
dicho acto y que por derecho les corresponda en virtud de lo que hubiesen
recibido conforme a lo dispuesto por el artículo 2110 del Código Civil vigente
en el Estado.

c) Que como consecuencia de la nulidad reclamada respecto del
acto jurídico que se menciona, se declare como nula e insubsistente la
escritura pública número ***** , del volumen ***** , de fecha ***** ,
expedida ante la fe del Notario Público número cuarenta y dos de los del
Estado, con residencia en la ciudad de Calvillo, Aguascalientes, escritura
pública de la cual se consignó el contrato de compraventa de fecha ***** ,
celebrado entre los demandados y que versó respecto de los derechos de
propiedad que en un 33.33% le pertenecieron a ***** y su esposa la
señora ***** .

d) Para que en virtud de la nulidad que se decrete, se ordene
cancelar y dejar como insubsistente la inscripción de la antes mencionada
escritura pública ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado, misma
que fue inscrita bajo el número ***** , a fojas ***** , del Libro ***** ,

de la sección ***** del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, de fecha *****.

e) A su vez se ordene la cancelación de los recientes registros catastrales números *****0; *****; *****; inscritos ante la Dirección General de Catastro, Delegación Calvillo; mismas que en razón a la compraventa ya aludida, se abrieron a nombre del señor ***** puesto que tales registros catastrales devienen de un acto nulo y por ende insubsistente y en virtud a ello tales registros catastrales no deben de subsistir.

f) Para que se autorice la inscripción de la presente demanda ante el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado a fin de evitar que los demandados realicen cualquier movimiento traslativo de dominio o cualquier acto tendiente a alterar el predio y que tenga como fin perjudicar en nuestro derecho de propiedad que los suscritos tenemos en virtud de ser copropietarios del bien inmueble cuya parte proporcional de *****; fue materia del acto jurídico que se invoca como nulo en esta demanda.

g) Por el pago de gastos y costas que el presente juicio nos origine y que por culpa de los demandados no obliga a promover, a efecto de que esta autoridad mediante la sentencia que dicte, deje sin efecto el acto jurídico que se invoca de nulo, en virtud de que éste, no cumplió con los requisitos de ley. »

***** dio contestación a la demanda, oponiendo excepciones y defensas.

Por su parte, ***** y ***** se allanaron a la demanda entablada.

V. El artículo 82 del Código Procesal Civil vigente en el Estado prevé que las sentencias deberán decidir todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate, así mismo, el artículo 234 del ordenamiento legal en cita, prevé que las pruebas deberán tener relación inmediata con los hechos controvertidos. En consecuencia, el objeto de estudio de las sentencias son los hechos controvertidos y las pruebas que tengan relación con ellos.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

En razón de lo anterior, en primer lugar se debe fijar la litis, para lo cual se deben excluir los hechos no controvertidos de los escritos iniciales.

El artículo 247 del Código Procesal Civil vigente para el Estado prevé:

«Artículo 247.- La confesión puede ser expresa o tácita; expresa la que se hace clara y precisa, ya al formular o contestar la demanda, ya articulando o absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; tácita, la que se presume en los casos señalados por la ley.»

El artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado prevé:

«Artículo 338.- Los hechos propios de las partes, aseverados en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, harán prueba plena en contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerlos como prueba.»

Entonces, los hechos afirmados por las partes en sus escritos iniciales, constituyen confesión expresa, por lo que los hechos afirmados por la parte actora en su demanda y aceptados de ellos por la parte demandada en su contestación, en el presente caso demuestran:

Único. Que el día cinco de mayo de dos mil diez, el licenciado Salvador Martínez Serna, notario público número cuarenta y dos de los del Estado, tiró la escritura número *****, la que consigna la compraventa entre ***** y ***** como vendedores y ***** como comprador, respecto de un derecho equivalente al treinta y tres punto treinta y tres por ciento, respecto del terreno rústico de agostadero denominado «*****», ubicado en ***** , Calvillo, Aguascalientes, con una superficie

de veintidós hectáreas cincuenta y seis aéreas sesenta y uno punto cincuenta centiáreas.

VI. Ahora se procede a fijar la litis, en primer lugar se analiza la acción intentada por ***** y ***** .

Como se indicó en líneas que anteceden los actores pretenden la nulidad de la compraventa consignada en el citado instrumento notarial, alegando que, nunca expresaron su consentimiento para la compraventa, ya que no comparecieron ante el fedatario público número cuarenta y dos de los del Estado, no han recibido el pago, no proporcionaron sus identificaciones ni firmaron la citada escritura.

Así mismo, alegan que existen errores en los datos de identificación de los enajenantes, específicamente respecto de ***** , en cuanto a su edad, pues la escritura señala que nació en el año mil novecientos cincuenta y ocho, cuando en realidad nació en el año mil novecientos cincuenta y dos, por tanto, los datos generales no coinciden con los que se asientan en su acta de nacimiento ni en su credencial para votar.

Luego, de lo anterior, se puede advertir que la causa en que fundan su nulidad de la escritura pública número ***** , que contiene la compraventa entre ***** y ***** con ***** , se basa en que no otorgaron su consentimiento para dicha compraventa, de ahí que alegan fueron suplantados.

En ese tenor, conforme lo dispuesto en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado³

³ Artículo 235.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.



les corresponde la carga de la prueba para que demuestren su dicho.

Para el efecto ofrecieron las siguientes probanzas:

1. La confesional por posiciones a cargo de *****

que se desahogó en audiencia de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve⁴.

El absolvente contestó a las siguientes posiciones.

«1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED CONOCE A ***** Y *****.

R. CIERTO.

2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE RECONOCE HABER CONTRATADO LOS SERVICIOS PROFESIONALES DEL LICENCIADO SALVADOR MARTÍNEZ SERNA.

R. CIERTO.

3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE RECONOCE QUE EN FECHA ***** USTED ACUDIÓ A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 42, DE LA CUAL ES TITULAR EL LICENCIADO SALVADOR MARTÍNEZ SERNA.

R. CIERTO.

4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE RECONOCE QUE EL PREDIO RÚSTICO DETALLADO EN LA ESCRITURA PÚBLICA LEVANTADA EN FECHA ***** POR EL LICENCIADO SALVADOR MARTÍNEZ SERNA, ES PROPIEDAD *****.

R. Si es cierto él era el dueño antes.

7. QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED RECONOCE QUE A LA FECHA CARECE DE DOCUMENTO O RECIBO CON EL QUE ACREDITE HABER REALIZADO EL PAGO DE LA COMPRAVENTA QUE DICE REALIZÓ CON EL ACTOR *****.

R. No es cierto, si tengo documentos.

8.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE RECONOCE QUE POR INSTRUCCIONES SUYAS EL REFERIDO FEDATARIO PÚBLICO ELABORÓ EL INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO *****.

⁴ Fojas ciento setenta y seis a ciento ochenta de los autos.

R. CIERTO que lo elaboró.

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE RECONOCE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO ***** , EN LO ATINENTE A LA PARTE QUE DICE ADQUIRIÓ POR COMPRA-VENTA A *****.- FALSO porque no está sub-dividido todavía.

A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE RECONOCE QUE EN FECHA ***** SOLO COMPARECIÓ USTED A LA FIRMA DE LA ESCRITURA A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO CUARENTA Y DOS CON RESIDENCIA EN ESTA MUNICIPALIDAD.- CIERTO.»

Prueba que si bien tiene pleno valor probatorio en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado⁵, no tienen el alcance probatorio que desean los actores, puesto que no se advierte que el demandado haya afirmado que los actores fueron suplantados al momento de celebrar dicha escritura, tampoco aceptó no contar con documento que acredite el pago.

No pasa desapercibido que en la posición séptima verbal se le cuestionó si compareció sólo a la firma de la escritura y este afirmó que sí, sin embargo, no se le cuestionó con relación a los demandados.

2. Testimonial a cargo de ***** , ***** y ***** , la que se desahogó en audiencia de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve⁶.

Ahora, en líneas que anteceden se estableció que ***** fue llamado al presente juicio como litisconsorte activo,

⁵ Artículo 337.- La confesión expresa hará prueba plena cuando concurren en ella las circunstancias siguientes:

I.- Que sea hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse;

II.- Que sea hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y

III.- Que sea de hecho propio, o en su caso del representado o del cedente, y concerniente al negocio.

⁶ Fojas ciento treinta a ciento cuarenta de los autos.



incluso, ejerció una pretensión diversa *–nulidad de la escritura con sustento en otra causa–*, en ese sentido, no es posible analizar su dicho en esta prueba, pues no puede ser testigo y parte, ya que los atestes son todas aquellas personas ajenas al juicio que tengan conocimiento de los hechos, lo que no sucede en el presente caso atento a lo dispuesto por el artículo 310 del Código de Procedimientos Civiles⁷.

En ese tenor la prueba únicamente se analizará en relación al dicho de ***** y ***** , el primer testigo declaró en lo que aquí interesa.

«[.]

A LA SEGUNDA.- Que nos diga si ***** y ***** , cuentan con alguna propiedad.- Si tiene en ***** , lo sé porque la casa que tiene ahí y vamos a la casa y yo se que desde hace mucho la tienen.

A LA TERCERA.- Que nos diga si aparte de Juan y ***** alguien mas es dueño d*****.- no hasta ahorita no.

[.]

A LA SÉPTIMA.- Que nos diga si agluien más a la fecha dice ser dueño del predio *****.- Si ***** , lo que sé porque dice que hay un papel en donde dice que el terreno, las hectáreas son del él.

[.]

A LA NOVENA.- Que nos diga que hectáreas supuestamente corresponden a *****.- Pues yo creo que ninguna, lo que se porque él no es propietario del terreno, el propietario es ***** , ***** y ***** , ellos son los dueños del terreno ***** no tiene nada ahí.

A LA DECIMA.- Que nos diga si ***** y ***** alguna vez han tenido la intención de vender la parte que les corresponde del predio *****.- No han pensado en vender, hasta ahorita no, lo que se porque no nos han platicado a nosotros los hijos, de que vallan (sic) a vender o que hayan vendido.»

⁷ **Artículo 310.-** Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos.

De lo anterior, se advierte que al testigo no le consta si se celebró o no la compraventa materia de litis, incluso menciona que «...dice que hay un papel en donde dice que el terreno, las hectáreas son de él» refiriéndose a ***** , pero nunca menciona haber visto dicho documento o lo que en este consigna, mientras que a la pregunta décima su respuesta la basa únicamente en aquello que le informa la parte actora, puesto que alega «no nos han platicado a nosotros los hijos de que vayan a vender», haciendo referencia a la parte actora, es decir, su dicho lo basa en lo que ***** y ***** le comunican y no porque tenga conocimiento directo.

Tampoco, declaró nada respecto a la supuesta suplantación.

Por su parte el testigo ***** declaró:

«A LA PRIMERA.- Que nos diga si ***** y ***** cuenta con alguna propiedad.- Si, lo que sé porque ellos siempre dijeron que era su propiedad.

[.]

A LA CUARTA.- Que nos diga si además de su papá y ***** hay algún otro propietario respecto de dicho predio *****.- ***** , o que se porque siempre he sabido que son los tres propietarios que compraron.

A LA QUINTA.- Que nos diga si existe algún documento que acredite como dueños a ***** , ***** y su papá.- Si una escritura a nombre de ellos de los tres ***** , ***** y ***** .

[.]

A LA SÉPTIMA.- QUE nos diga si alguien más a la fecha se dice ser dueño del predio *****.- Si, ***** , lo que se porque nosotros investigamos y salió que ya era dueño actual.

A LA OCTAVA.- Que nos diga si ***** y ***** han tenido la intención de vender la parte proporcional que les corresponde del predio



*****.- No, que yo sepa no, lo que me han dicho que si fuera así se lo tendrían que haber ofrecido a mi papá o ***** por ser dueños del mismo predio.

[.]

A LA TERCERA.- Que nos diga quien tiene la posesión del predio *****.- ***** la tiene actual, lo que se porque fuimos a Registro Público y nos dieron la información.

A LA CUATRO.- Que nos diga en que refiere que salió que ***** era dueño del predio ***** cuando usted investigó acerca de dicha propiedad.- Me di cuenta porque fui a pagar las contribuciones y me dijeron que ya no existía esa escritura.»

El testigo declara saber que ***** es propietario del inmueble porque investigó en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo, respecto al hecho de demostrar la falta de consentimiento y suplantación no menciona nada, incluso, en su respuesta octava señala aquello que le han dicho otras personas, respecto a que, para vender los actores tendrían que ofrecérselo a su papá –***** - o a *****.

Luego, en atención a que los testigos no son claros, precisos ni coincidentes, tampoco declaran sobre los hechos a demostrar no se les otorga valor probatorio en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado⁸.

3. Pericial en materia de grafoscopia.- Prueba que se desahoga con los dictámenes de los siguientes peritos:

⁸ **Artículo 349.-** La calificación de la prueba testimonial quedará al prudente arbitrio del Juez, quien para valorizarla, deberá tomar en consideración:

- I.- La edad, capacidad intelectual, instrucción, probidad, independencia de criterio, antecedentes personales e imparcialidad del testigo;
- II.- Que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por inducciones, ni referencias a otras personas;
- III.- Que la declaración sea clara y precisa, sin dudas ni reticencias, ya sobre la sustancia del hecho, ya sobre las circunstancias esenciales;
- IV.- Que el testigo no haya sido obligado por fuerza o miedo, ni impulsado por engaño, error o soborno. El apremio judicial no debe estimarse como fuerza o intimidación;
- V.- Los fundamentos de su dicho y que se haya cumplido con lo que se previene en el artículo 317.

Parte actora *****, visible a fojas ciento ochenta y uno a doscientos dos los autos.

Parte demandada *****, visible a fojas doscientos cuatro a doscientos sesenta de los autos.

Tercero en discordia *****, visible a fojas doscientos noventa a la trescientos catorce de los autos.

Recordemos que quien tiene la carga de la prueba es la parte actora, por lo que, se analiza el dictamen que emitió su perito.

El artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado⁹ dispone que, el valor de la prueba pericial quedará a la prudente apreciación del tribunal.

Por su parte el artículo 300 del ordenamiento legal en cita nos dice los requisitos que debe de contener el dictamen pericial, siendo: a).- Los estudios que hayan realizado y los conocimientos prácticos que tengan en relación a la materia objeto de la prueba; b).- Los elementos que hayan tomado en cuenta, y los procedimientos científicos o analíticos que hayan efectuado, que les haya permitido dar respuesta a las cuestiones puestas a su consideración; y c).- Los motivos y razones en que fundamenten sus conclusiones.

Además, no basta con que el perito exprese los estudios que realizó sino también debe ilustrar a esta juzgadora sobre su aplicación y resultado para crear convicción, es decir,

⁹ **Artículo 347.-** El valor de la prueba pericial quedará a la prudente apreciación del Tribunal. Tratándose de la prueba pericial genética hará prueba plena.



debe explicar las razones del porque lo condujeron a dicha conclusión¹⁰.

Ahora, del dictamen pericial en estudio se advierte que el perito ***** , a fojas ciento ochenta y tres y ciento ochenta y seis, desglosa letra por letra el nombre de ***** y de ***** tanto de la firmas dubitadas como indubitadas.

Sin embargo, no expone qué firma indubitada fue la que utilizó para su estudio, o sea, cuál o cuáles de la toma de muestra y escritura o de las que obran en el expediente son las que utilizó para su comparación.

Así mismo, se advierte que señala las características de cada vocal y consonante, pero no expone donde se puede apreciar aquello que opina, tampoco, en que parte comienza la ejecución de cada letra a fin de poder observar lo que indica; no ilustra a esta juzgadora a que se refiere cuando hace mención a, por dar

¹⁰ Sirve como sustento la tesis emitida por el Primer Tribunal Colegiado Del Octavo Circuito, con número de registro digital 193185, Novena Época, materia común, Tesis VIII.1o.31 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Octubre de 1999, página 1328; que establece:

«PRUEBA PERICIAL, NATURALEZA DE LA. La doctrina, siendo coincidente con la esencia de las disposiciones legales que regula la institución de la prueba por peritos o peritación, ha sustentado que ésta (la peritación), es una actividad procesal desarrollada en virtud de encargo judicial, por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante la cual se suministran al Juez argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o cuyo entendimiento escapan a las aptitudes del común de la gente; su función tiene indispensablemente un doble aspecto: a) verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos; y, b) suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Igualmente al abordar el tema de la argumentación del dictamen, se ha expresado que así como el testimonio debe contener la llamada razón de la ciencia del dicho, en el dictamen debe aparecer el fundamento de sus conclusiones. Si el perito se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a esas conclusiones, el dictamen carecerá de eficacia probatoria y lo mismo será si sus explicaciones no son claras o aparecen contradictorias o deficientes. Corresponde al Juez apreciar este aspecto del dictamen y, como hemos dicho, puede negarse a adoptarlo como prueba si no lo encuentra convincente y, con mayor razón, si lo estima inaceptable. En ese contexto de ilustración, se conoce que la prueba pericial, resulta imperativa, cuando surgen cuestiones que por su carácter eminentemente especial, requieren de un diagnóstico respecto de un aspecto concreto o particular, que el órgano jurisdiccional está impedido para dar por carecer de los conocimientos especiales en determinada ciencia o arte, de manera que, bajo el auxilio que le proporciona tal dictamen se encuentra en posibilidades de pronunciarse respecto de una cuestión debatida, dando, por cuanto a su particular apreciación, una decisión concreta; si lo anterior es así, es entonces evidente, que para que un dictamen pericial pueda ser estimado por la autoridad, debe ser auténticamente ilustrativo, pues lo que en él se indique ha de ser accesible o entendible para la autoridad del conocimiento, de manera que eficazmente constituya un auxilio para dicho órgano resolutor.»

un ejemplo, «*gaza abierta, marcos tembelequeos, brisado, grama magistral, meseta angular, ojal*» y en qué parte de cada una de las letras se puede advertir.

Por otro lado, señala diez características de las firmas dubitada e indubitada (angulosidad, dimensión, dirección, enlaces, inclinación, presión, rapidez, proporcionalidad, orden, caligrafía y continuidad) pero no especifica cómo concluyó que las firmas las posee y dónde se puede apreciar.

Mientras que a fojas ciento noventa y dos a la doscientos dos, presenta diversas fotografías de las firmas, una de ellas tienen flechas, sin que se aprecie que es lo que señalan o que se quiere destacar, tampoco dónde se pueden apreciar aquellas características que previamente indicó, y con respecto a las firmas indubitables no se hace mayor referencia, solo se aprecia la fotografía sin que se indique qué firma se tomó para el estudio, donde se pueden advertir las características de cada letra que previamente desglosó.

Además, el perito no realizó un estudio de las firmas estampadas en el escrito inicial de demanda, tal como lo solicito la propia parte actora, por tanto, el dictamen tampoco respeto los lineamientos dados en el cuestionario pericial¹¹.

¹¹ Sobre la obligación de rendir el dictamen conforme al cuestionario pericial se invoca la jurisprudencia emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en materia de Trabajo del Primer Circuito, registro digital 196711, Tribunales Colegiados de Circuito, novena época, materia común, Tesis I.5o.T. J/20, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Marzo de 1998, página 719; con rubro y texto:

«**PRUEBA PERICIAL. DESAHOGO ESTRICTO CONFORME AL CUESTIONARIO PRESENTADO.** La culminación del desahogo de la prueba técnica o científica consiste en la emisión del dictamen efectuado por el perito, quien debe circunscribirse exclusivamente a lo requerido en el cuestionario presentado por el oferente, sin poder ir más allá de lo solicitado, de lo que se desprende que resultaría ilegal obligar al experto a que realice exámenes de cuestiones que no hayan sido propuestas en aquél.»



En ese sentido, dado que el perito no explica cómo aplicó las reglas técnicas o científicas que indica utilizó para emitir su dictamen, por tanto, no ilustra a esta juzgadora a fin de entender y apreciar correctamente sus opiniones, por ende, no se le otorga valor a su dictamen¹².

¹² También sirve como sustento la jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, registro digital 181056, Novena Época, materia civil, Tesis: I.3o.C. J/33, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Julio de 2004, página 1490; que establece:

«PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA. SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.»

Tampoco, se le otorga valor al dictamen del perito tercero en discordia por las siguientes razones:

1. El perito al emitir su dictamen expone que las firmas que se compararon no son idóneas para emitir el dictamen, al existir una antigüedad entre las firmas cuestionada y aquellas de la toma de muestra y escritura de nueve años con siete meses.

2. El perito expresamente indicó que realizó el estudio con la salvedad de falta de contemporaneidad por una antigüedad cercana a los diez años.

3. El propio perito señala que es un factor la edad de los actores, su poca habilidad para escribir y sus actividades cotidianas, sin embargo, al momento de emitir sus conclusiones no consideró ello.

Luego, si el perito observó tal imposibilidad para rendir su dictamen debió sin lugar a dudas solicitar firmas que pertenecieran a la misma época, pues tal precisión quita credibilidad a su dictamen.

4. A fojas doscientos noventa y ocho a la trescientos cuatro de autos, inserta las firmas de la escritura, del escrito inicial de demanda, y de las muestras tomadas por los anteriores peritos, sin embargo, al momento de realizar las comparaciones no señala cuál firma es la que considera.

Además se advierte que unas firmas a simple vista su impresión es más nítida que otras, pues incluso algunas son casi borrosas.



5. A fojas trescientos dieciocho a la trescientos veinticinco se observa diversas comparaciones de las firmas.

Nuevamente no se indica cuál firma de las indubitables son las que se tomaron para la comparación.

Aun cuando enumera y señala con flechas las distintas letras, al momento de describir no indica porque concluye que las características de cada vocal y consonante.

Tampoco, explica a que se refiere cuando hace referencia a las siguientes expresiones, por ejemplo, «*gaza, enlace con tropiezo, convergente amplio, tembelequeos, brisada, bucle, brizada, medio siniestrogiro*».

4. Presuncional, esta juzgadora no advierte alguna presuncional legal a favor de la parte actora, tampoco expone qué hechos arrojan una humana a su favor.

5. Instrumental de actuaciones, aún cuando se trata de todo lo actuado en el presente juicio, como se observó al valorar las pruebas no se demostró la falta de consentimiento que adujeron.

En ese sentido, dado que la parte actora no demostró los hechos en que basó su acción, pues incluso con respecto al pago se advierte del instrumento notarial *****, de la notaria pública número cuarenta y dos de las del Estado, con pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles, de la que no se demostró su falsedad, específicamente en la cláusula segunda que, el vendedor

manifestó al notario haber recibido ciento veinte mil pesos como pago de la compraventa.

Tampoco, la parte actora ofreció alguna prueba para demostrar que el precio que se pactó no corresponde al valor del inmueble.

S bien acompañó como documento fundatorio de su acción un avalúo catastral, con pleno valor en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles, se advierte que el valor que le otorgó la Dirección General de Catastro a todo el inmueble, no solo al porcentaje de los derechos objeto de venta fue de doscientos veinticinco mil seiscientos sesenta y un pesos con cincuenta centavos, por tanto, no demuestra que el precio que se pacto por la compraventa materia de juicio, ciento veinte mil pesos no corresponda a la realidad del valor del bien.

Luego, al ser **infundada** la acción intentada, se hace innecesario el estudio de las pruebas y excepciones ofrecidas por la parte demandada, pues a nada practico conduciría, ya que se reitera quien tenía la carga de la prueba para demostrar su acción era la parte actora¹³.

En ese mismo sentido, tampoco se analizan las pruebas ofrecidas por la parte demandada, pues se ofrecieron con la finalidad de acreditar la celebración de la compraventa y no lo contrario como lo pretendió la parte actora.

¹³ Como sustento se invoca la tesis emitida por la extinta Tercera Sala Suprema Corte de Justicia de la Nación, número de registro digital 359872, materia común, Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLIV, página 159; que establecen:

«EXCEPCIONES, INNECESARIAS ESTUDIO DE LAS. Toda sentencia debe ocuparse en primer lugar, del estudio de la acción ejercitada; y si se llega a la conclusión de que no se probó, es ocioso ocuparse de las excepciones opuestas, que no son sino las defensas empleadas para destruir o entorpecer la acción.»



VII. Ahora se analiza la pretensión de ***** y ***** .

Pretenden la nulidad de la escritura ***** , de la notaria pública número cuarenta y dos de las del Estado, con pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles, porque se omitió cumplir con lo dispuesto por el artículo 985 del Código de Procedimientos Civiles, al no haberseles otorgado el derecho del tanto.

Al interpone su demanda, ***** y ***** afirmaron ser copropietarios del inmueble conocido como terreno rústico de agostadero denominado «*****», ubicado en ***** , Calvillo, Aguascalientes, con una superficie de veintidós hectáreas, cincuenta y seis aéreas, sesenta y uno punto cincuenta centiáreas junto con ***** y ***** .

También, que en fecha cinco de mayo de dos mil diez, se celebró compraventa entre ***** y ***** como vendedores y ***** como comprador, respecto del porcentaje del treinta y tres punto treinta y tres por ciento del citado predio.

Los anteriores hechos fueron aceptados al contestar la demanda por ***** , ***** y ***** , por tanto, no constituyen hechos controvertidos en términos de los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Hasta aquí se tiene por demostrado que ***** , ***** , ***** y ***** eran copropietarios del inmueble ubicado «*****» de este municipio.

Ahora, nos dice los artículos 985 y 986 del Código Civil al respecto:

«**Artículo 986.-** Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que representa mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Artículo 985.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producir efecto legal alguno.»

De lo anterior podemos extraer las siguientes reglas para la venta de un inmueble sujeto a copropiedad: a) Primero se atenderá a la voluntad de los condueños, pues si alguno de los copropietarios desea adquirir la parte alícuota del que desea vender y existe consenso entre los demás, a aquél se le realizará la adjudicación; b) Si no existe ese acuerdo, será preferido quien represente la mayor porción del bien; c) En caso de que el condueño mayoritario no desee adquirir el bien o no lo haga en el término establecido para la venta, ejercerá el indicado derecho el que represente el segundo lugar del total de la cosa y así subsecuentemente, respecto a los porcentajes de los demás condueños; d) Si las porciones de la copropiedad son iguales y dos o más de los copropietarios quieren adquirir el bien, la suerte decidirá a quién se debe enajenar la cosa, salvo convenio en contrario; y e) Si ninguno de los copropietarios adquiere la cosa, se procederá a su venta a favor de un tercero.



Para el caso de que no se respete dichas reglas la pena es que la venta no puede surtir efectos.

En ese sentido, debe demostrar ***** que previo a la compraventa se le notificó a los demás copropietarios por medio de notario o judicialmente de si deseaban hacer uso de su derecho del tanto, conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.

Se dice que a éste le corresponde la carga de la prueba, toda vez que ***** y ***** se allanaron a la pretensión de ***** y ***** , *****.

***** ofreció las siguientes pruebas:

1. Confesional por posiciones a cargo de ***** , que se desahogó en audiencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno¹⁴.

Se advierte que se le formularon las siguientes posiciones:

«[.]»

TERCERA: QUE USTED ES COPROPIETARIO EN UN 33.33% CON ***** Y EL SUSCRITO ***** , AMBOS DE APELLIDOS ***** , RESPECTO DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO “*****” UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. Si.

[.]»

QUINTA: QUE DEL PREDIO DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO “*****” UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO

¹⁴ Fojas cuatrocientos noventa y seis a la quinientos de los autos.

CINCUENTA CENTIÁREAS. USTED ES COPROPIETARIO EN UN 33.33% CON ***** Y ***** QUIENES GOZAN DEL MISMO PORCENTAJE QUE USTED RESPECTO AL PREDIO DE REFERENCIA.

R. No es cierto, si era ahí el que es propietario es ***** no *****.

OCTAVA: QUE USTED SE ENTERÓ QUE EN EL AÑO DOS MIL DIEZ SU HERMANO ***** LE VENDIÓ AL SUSCRITO ***** EL 33.33% TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. No es cierto.

A LA NOVENA: QUE USTED HABÍA SIDO OMISO EN RECLAMAR AL C. ***** POR LA POSESIÓN QUE ESTE OSTENTA RESPECTO TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R.- No es cierto.

DÉCIMA SEGUNDA: QUE USTED ESTUVO PRESENTE EN EL MOMENTO EN QUE ***** Y SU ESPOSA ***** LE VENDIERON EL 33.33% DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS AL SUSCRITO *****.

R. No es cierto.

DÉCIMA TERCERA: QUE USTED ESTUVO PRESENTE EN EL MOMENTO EN QUE ***** PAGÓ LA CANTIDAD DE \$120,000.00 A ***** PRODUCTO DE LA COMPRAVENTA DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. No es cierto.

DÉCIMA CUARTA: QUE ***** LE AVISO A USTED DE LA INTENCIÓN DE VENDER EL 33.33% A ***** , RESPECTO TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE



DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. No es cierto.

DÉCIMA QUINTA: QUE USTED ACTÚO COMO TESTIGO POR PARTE DE ***** Y SU ESPOSA *****, EN EL JUICIO QUE NOS OCUPA EN FECHA SEIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

R. No es cierto.

DÉCIMA SEXTA: QUE USTED DESDE EL AÑO 2010 TUVO CONOCIMIENTO DE LA PROPIEDAD CON QUE SE OSTENTA EL SUSCRITO ***** RESPECTO TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN *****, EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

No es cierto.

A LA PRIMERA.- Que usted en diversas ocasiones pagó al suscrito cantidad de dinero alguna en efectivo correspondiente a una renta de su parte proporcional del predio en mención por permitirle ingresar ganado de su propiedad a dicho predio.- Legal. No es cierto.»

De lo que se tiene que, si bien el absolvente confesó a la posición tercera que es copropietario junto con el demandado del predio, también lo es que dicha posición no demuestra que se le haya dado aviso de la compraventa, que es lo que se debe de demostrar.

2. Confesional por posiciones a cargo de *****, la que se desahogó en esa misma audiencia.

Al respecto se le formularon las siguientes posiciones:

«[.]»

TERCERA: QUE USTED ES COPROPIETARIO EN UN 33.33% CON ***** Y EL SUSCRITO *****, AMBOS DE APELLIDOS *****, RESPECTO DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN *****, EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. Si.

[.]

QUINTA: QUE DEL PREDIO DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS. USTED ES COPROPIETARIO EN UN 33.33% CON ***** Y ***** QUIENES GOZAN DEL MISMO PORCENTAJE QUE USTED RESPECTO AL PREDIO DE REFERENCIA.

R. No, con ***** no.

[.]

OCTAVA: QUE USTED SE ENTERÓ QUE EN EL AÑO DOS MIL DIEZ SU HERMANO ***** LE VENDIÓ AL SUSCRITO ***** EL 33.33% TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. No.

A LA NOVENA: QUE USTED HABÍA SIDO OMISO EN RECLAMAR AL C. ***** POR LA POSESIÓN QUE ESTE OSTENTA RESPECTO TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. No.

[.]

DÉCIMA PRIMERA: QUE USTED LE HAN PAGADO UNA RENTA EN DIVERSAS OCASIONES, TANTO EL C. ***** COMO ***** , POR QUE USTED LES PERMITE INGRESAR SU GANADO A LA PARTE PROPORCIONAL QUE LE CORRESPON DE DENTRO DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. No.

DÉCIMA SEGUNDA: QUE USTED ESTUVO PRESENTE EN EL MOMENTO EN QUE ***** Y SU ESPOSA ***** LE VENDIERON EL 33.33% DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON



UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS AL SUSCRITO *****.

R. No.

DÉCIMA TERCERA: QUE USTED ESTUVO PRESENTE EN EL MOMENTO EN QUE ***** PAGÓ LA CANTIDAD DE \$120,000.00 A ***** PRODUCTO DE LA COMPRAVENTA DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. No.

DÉCIMA CUARTA: QUE ***** LE AVISO A USTED DE LA INTENCIÓN DE VENDER EL 33.33% A ***** , RESPECTO TERRENO RUSTICO DENOMINADO "*****" UBICADO EN ***** , EN ESTE MUNICIPIO DE CALVILLO, MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS HECTÁREAS CINCUENTA Y SEIS ÁREAS, SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS.

R. No.»

Al igual que el anterior absolvente, si bien confesó ser copropietario junto con el demandado lo cierto es que no aceptó que se le notificó la venta o se le dio aviso.

Aun cuando ofreció la prueba testimonial a cargo de ***** y ***** , para demostrarla celebración de la compraventa, a fin de ser exhaustivos se analiza dicha prueba a fin de determinar si los testigos declararon alguna cuestión acerca del aviso.

La prueba se desahogó en audiencia de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve¹⁵, sin que se advierte de su desahogo que se les haya cuestionado a los testigos acerca del aviso a los copropietarios de la venta, tampoco los atestes

¹⁵ Fojas ciento treinta a ciento cuarenta y uno de los autos.

mencionaron algo al respecto, por tanto, dicha prueba no le resulta a sus intereses.

Incluso, los testigos no declaran que los actores tuvieron conocimiento de la venta, como alega el demandado.

***** declaró, se precisa que solo se transcribirá lo referente al hecho que nos ocupa:

«A LA PRIMERA.- Que nos diga si ***** es dueño de alguna propiedad.- Si, el trato que hicieron es la parte sur del predio que compro *****, lo que sé porque ahí estuve cuando hicieron el trato no estuve todo el rato que hicieron el trato porque me salí y cuando regrese yo mismo les pregunte ya se convinieron ya hicieron el trato y dijeron sí ya estamos tratados.

A LA SEGUNDA.- Que nos diga si quienes hicieron el trato que refiere anteriormente.- ***** y ***** de apellidos *****.

[.]

A LA SÉPTIMA.- Que nos diga quien tiene la posesión del predio *****.- Los tres *****, ***** y *****, lo que se porque lo he visto ahí y conozco bien el terreno.

[.]

A LA SEIS.- Que nos diga respecto a su respuesta dada en la primera directa el lugar y hora en que refiere que ***** y ***** realizaron el trato.- Cuando confirmaron el trato no estaba presente, no supe a qué horas, fue con el notario, refiere el testigo que confirmaron el trato con el notario y yo no estaba ahí.

A LA SIETE.- Que nos diga respecto a su respuesta dada en la primera directa el lugar exacto y la hora determinada en que refiere ***** y ***** hicieron el trato.- Cuando lo hicieron fue allá en ***** en la casa de mi papá, no recuerdo la hora, porque yo me fui de ahí y no recuerdo a qué hora llegue.

[.]

A LA CATORCE.- Que nos diga el nombre de las personas que figuraron como testigos en las escrituras que el vio.- No, eso no lo mire.

[.]»

Por su parte ***** declaró:



«A LA PRIMERA.- Que nos diga si ***** es dueño de alguna propiedad.- Si, la que esta en este litigio, es la propiedad de veintidós hectáreas en *****.

[.].

A LA CUARTA.- Que nos diga porque Juan ya no es propietario de lo que refiere anteriormente.- Porque le vendió a ***** le vendió una parte, que le correspondía, lo que sé porque estuvimos nosotros presentes en una reunión familiar donde hicieron el trato ese acuerdo.

[.].

A LA OCTAVA.- Que nos diga si al momento de la escrituración ante el notario ***** alguien acompaño a sus hermanos ***** y ***** a realizar este tramite.- Si mi papá ***** estuvo presente, lo que se porque él no lo comunicó y quería que todo se hiciera correctamente.

A LA NOVENA.- Que nos diga quien tiene la posesión del predio.- De hecho los tres es ***** , ***** y ***** , ***** y ***** , lo usan con sus animales y a ***** le dan pago como renta, lo que sé porque como hermanos y como somos los únicos que vivimos en la comunidad nos damos cuenta de la comunicación que hay entre unos y otros.

A LA DÉCIMA.- Que nos diga a que renta es la que se refiere en su respuesta anterior.- Pues le pagan le dan un pago, como el no tiene animales el no puede utilizar la propiedad con animales y le dan un dinero como renta, lo que se porque ellos no lo comunican por eso nos damos cuenta.

[.].

A LA UNO.- Que nos diga quienes estuvieron presentes en el trato que hicieron ***** y *****.- Pues se puede decir que la familia, mi papá, ellos mis hermanos los del trato y se puede decir que toda la familia cuando nos reunimos, los demás hermanos somos diez hermanos todos.

A LA DOS.- Que nos diga específicamente los nombres de todos los hermanos que dice estuvieron presentes.- Bueno, empiezo por lista ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , yo, ***** , ***** , ***** , ***** y ***** .

A LA TRES.- Que nos diga el lugar exacto la fecha y la hora que refiere que estuvieron presentes en el trato que hicieron ***** y *****.- Buenos fechas y horas no puedo recordarlo pero el lugar sí la casa de mi papá, esto en ***** no recuerdo el numero que tiene la casa.

A LA CUATRO.- Que nos diga la ubicación exacta de la casa en la que se encontraban al momento que dice realizaron el trato.- Esta pegado a la casa de ***** , al lado este está la casa de mi papá, ahí fue, ***** .

A LA CINCO.- Que nos diga la ubicación interior exacta de la casa en al que dice se encontraba al momento que realizaron el trato.- Si el patio, es una casa de campo no tiene una sala, como una casa de ciudad.

A LA SEIS.- Que nos diga toda vez que estuvo presente al momento de realizar el trato que nos explique en que consistió dicho trato.- En la propiedad, en un trato de los acuerdos que se toman yo te vendo, yo te compro y el pago.

[.]

A LA NUEVE.- Que nos diga si estuvo presente la fecha en que dice se celebró la escritura ante el notario *****.- No, ya dije que solo mi papá.

[.]

A LA ONCE.- Que nos diga toda vez que dice conocerla escritura que refiere, que personas intervienen en ella.- Los interesados ahora sí que ***** , ***** y ***** y el notario y mi papá que estuvo presente.»

De la declaración se tiene que, los atestes no son coincidentes ni precisos en su declaración, tampoco, narran los hechos principales mucho menos las circunstancias accidentales.

Ninguno de los dos señala que se haya notificado a ***** y ***** , ***** de si era su interés ejercer el derecho del tanto.

El primer testigo incluso declaró no haber estado presentado cuando sucedió el trato, y tampoco mencionó que personas lo estaban, pues solo se limitó a manifestar que ***** tiene la posesión del bien.

El segundo testigo fue el único que señaló que toda la familia estuvo presentes al momento de que se realizó el trato, sin embargo, no indicó qué día sucedió o a qué hora, y sobre todo si en ese trato se le notificó a los actores si era su deseo ejercer el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

derecho del tanto *-debe precisarse que incluso tal hecho no es narrado por el demandado en su defensa-*.

Es cierto que el testigo menciona que ***** y ***** le pagan una renta a ***** por usar el predio, pero su dicho no está robustecido con ninguna otra probanza.

Por tales razones, es por las que no se les otorga valor a la prueba en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles.

También, ofreció la **documental pública** consistente en el instrumento notarial del cual se reclama la nulidad, al cual previamente se le había concedido pleno valor probatorio, sin embargo, para el caso que nos ocupa no le beneficia al demandado.

Esto es así, pues si bien el notario asentó en el antecedente tercero lo siguiente:

«TERCERA.- MANIFIESTA EL VENDEDOR BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE HA NOTIFICADO A LOS DEMÁS COPROPIETARIOS LA PRESENTE COMPRA VENTA PARA QUE HICIERAN USO DEL DERECHO DEL TANTO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, SIN QUE NADIE LO HAYA EJERCIDO»

De lo anterior, se tiene que al notario no le constó dicha notificación o que la tuvo a la vista, únicamente asentó aquello que le manifestó el vendedor, sin que esto sea suficiente para demostrar la notificación.

Finalmente ofreció:

Presuncional, esta juzgadora no advierte alguna presuncional legal a favor de la parte actora, tampoco expone qué hechos arrojan una humana a su favor.

Instrumental de actuaciones, aún cuando se trata de todo lo actuado en el presente juicio, como se observó al valorar las pruebas no se demostró la falta de consentimiento que adujeron.

Con lo anterior, se tiene que la parte demandada no demostró el aviso a que refiere el artículo 985 del Código Civil del Estado.

Ahora resta analizar las excepciones opuestas a fin de determinar si destruyen la acción.

***** opuso las siguientes excepciones:

1. Que conforme el artículo 2176 del Código Civil, en todo caso será a los vendedores únicamente a quien le deben reclamar daños y perjuicios causados por la compra venta.

2. Que dicho instrumento notarial contiene la expresión del notario de que la propia parte vendedora otorgó en tiempo a sus copropietarios el derecho de tanto y que nadie lo ejerció, acorde lo dispone el artículo 2° de la Ley del Notariado para el Estado. Invocando la tesis con rubro: «CERTIFICACIÓN NOTARIAL. PARA OTORGARLE CERTEZA, EL NOTARIO DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS QUE LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE QUERÉTARO ESTABLECE



PARA LOS DEMÁS ACTOS NOTARIALES, EN CUANTO SEAN COMPATIBLES CON SU NATURALEZA».

3. Que la parte actora tuvo conocimiento de la compraventa, ya que todos son hermanos y el trato de la compraventa se realizó en una comida familiar donde todos los hermanos estuvieron presentes.

Que como lo refirió ***** ~~también hermano de las partes-~~ todos reconocen que el demandado tiene la posesión del predio desde que lo adquirió, desde el año dos mil diez.

4. Que el propio ***** fue testigo en el juicio, y con su declaración incluso se acredita que tanto ***** como ***** , ahora actores, le pagaban una renta por utilizar el ganado en la parte proporcional.

5. Que la única obligación que tenía como comprador era pagar el precio del bien en términos del artículo 2164 del Código Civil, más no a verificar si el vendedor otorgó el derecho del tanto.

Además, que acorde a los artículos 2187 y 2188 del ordenamiento legal en cita, el contrato de compraventa solo requiere para su validez, tratándose de bienes inmuebles, la formalización ante escritura pública, situación que ocurrió en el caso, además, que se cumplieron los demás elementos para su validez.

En ese tenor, es comprador de buena fe, aunado a que la compraventa fue debidamente registrada en el Registro Público

de la Propiedad y del Comercio, dependencia ante la cual corroboró en su momento que se encontrará a nombre de quien le vendió, así como que no tuviera algún impedimento legal y/o gravamen. Invocando la tesis con rubro: «TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL» y «COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)»

Que tal nulidad acarrearía un daño irreparable en su patrimonio al declararse nula una compraventa ya consumada.

6. Que la notificación que refiere el artículo 985 del Código Civil no se trata de un requisito solemne, pues la intención es que se haga de una manera fehaciente, por tanto, si el condueño tuvo conocimiento será bastante porque con esto se ha cumplido con el fin del precepto.

7. La defensa de sine actione agis: que aunque si bien no constituye en sí una excepción propiamente, si obliga a que se le arroje la carga de la prueba al actor, siendo necesario para el juez examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Invoca la tesis: «SINE ACTIONE AGIS.»

8. Defensa non mutati libeli: con el propósito de que el actor no modifique los términos de su improcedente demanda.

9. Excepción de falta de acción: consistente en el hecho de que el demandado nunca ha dado causado a la parte actora



para ejercer la demanda, toda vez que es comprador de buena fe, quien realizó y formalizó la relación contractual con sus vendedores de la manera indicada, por la ley al haber registrado en escritura pública la compraventa, dotando así de la buena fe que enviste a un fedatario dicha transacción, por lo que, al haber cumplido con las obligaciones que le corresponden, no se le debe causar perjuicio, además, porque la parte actora tuvo conocimiento del hecho, y el derecho de preferencia no es causal de nulidad sino de reclamarse daños y perjuicios entre vendedor y sus entonces copropietarios.

10. La que se hace consistir en que la parte actora tuvo conocimiento de la compraventa, toda vez que ellos estuvieron presentes al momento de la compraventa, por tanto, tuvieron conocimiento del hecho y no lo hicieron valer en tiempo y forma.

11. La de prescripción de la acción: toda vez que como se ha manifestado en reiteradas ocasiones, los ahora demandantes tuvieron conocimiento del acto, toda vez que estuvieron presentes al momento incluso en el que pagó la cantidad pactada con el vendedor y posteriormente los mismos actores le pagaban una renta por meter sus animales en el predio, situación que ocurrió desde el dos mil diez, siendo entonces que ata ahora vienen a interponer y reclamar lo que no hicieron en su momento procesal oportuno, por tanto, es que ha prescrito el tiempo que tuvieron para ejercer su acción.

12. La que se hace consistir en el hecho de que es un tercero adquirente de buena fe: ya que adquirió de buena fe el porcentaje del predio materia del presente juicio, cumpliendo con las obligaciones que la ley le obliga y realizando los procedimientos registrales correspondientes, por tanto, es que como ya se fundamentó, lo procedente es que la parte actora demanden los daños y perjuicios correspondientes al vendedor mas no la nulidad de la escritura.

Se puede extraer de lo anterior, que el reo opone en esencia las siguientes excepciones:

a) Que la notificación que prevé el artículo 985 del Código Civil del Estado no es solemne, pues basta la intención de que se haga de manera fehaciente, así como que los actores conocían del trato por haber estado presentes al momento en que se celebró la compraventa.

Excepción que es infundada, como previamente se indicó el artículo 985 del Código Civil del Estado dispone expresamente que dicha notificación debe hacerse por medio de notario o judicialmente¹⁶, incluso en dicha notificación debe

¹⁶ También se invoca la tesis emitida por Quinto Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, registro digital 221660, materia civil, Semanario Judicial de la Federación. Tomo VIII, Octubre de 1991, página 165, que establece:

«DERECHO DEL TANTO. AVISO DE VENTA A COPROPIETARIOS. PARA QUE SURTA EFECTOS, DEBE COMPRENDER LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO CONVENIDO CON EL TERCERO Y LA FORMA DE PAGO DEL PRECIO. El artículo 973 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que el copropietario que desee enajenar su parte alícuota deberá notificar a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida con un tercero, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto, así como que de no hacerse ese uso, por el solo transcurso del tiempo indicado, se pierde el derecho, y que mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno. Por tanto, si la enjuiciada en vía de jurisdicción voluntaria notificó a su copropietarios, que era su voluntad vender la parte proporcional de los inmuebles que heredó en determinada cantidad de dinero, pero omitió mencionar la existencia de un tercero en adquirir la referida parte alícuota, el precio convenido y la forma en que lo cubriría esa persona; la notificación en precio convenido y la forma en que lo cubriría esa persona; la notificación en comentario sólo surtió efecto de una oferta en venta, y consecuentemente, dicha diligencia no pudo provocar la extinción del derecho del tanto de los demás copropietarios, pues al haberse incurrido en las omisiones especificadas, es evidente que no se cumplieron los requisitos necesarios del aviso de venta que contempla el precepto citado.»



asentarse las el precio en que se pretende realizar la venta así como las condiciones.

Con las pruebas que ofreció el demandado no se demostró la práctica de dicha notificación, debe decirse que ni siquiera lo narró en sus hechos, por tanto, sus pruebas no lo podían demostrar acorde al artículo 238 del Código de Procedimientos Civiles.

Tampoco, demostró que los actores tuvieron conocimiento de la compraventa, y se reitera aun cuando así hubiera sido en nada le beneficia, pues no afirmó, por ende, no demostró que se les haya hecho la citada notificación.

La excepción de prescripción la hace valer en ese sentido el demandado, en que los actores conocían del venta y no ejercieron su derecho, sin embargo, debe decirse que la nulidad no está sujeta a prescripción en términos del artículo 2095 del Código Civil¹⁷.

¹⁷ **Artículo 2095.-** El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

b) Que en términos del artículo 2176 del Código Civil solo pueden reclamar los actores a los vendedores el pago de daños y perjuicios.

Excepción que también es infundada. Para explicar el porqué se transcribe el contenido del citado precepto:

«**Artículo 2176.-** Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.»

El artículo no habla del derecho del tanto sino del derecho de preferencia; derechos que tienen consecuencias distintas.

La ley o incluso la voluntad de los particulares pueden crear a favor de alguien, el derecho de adquirir una cosa con preferencia a otros posibles adquirentes cuando su dueño decida enajenarla.

Puede haber casos en que el derecho de que se trata es oponible erga omnes y otros en que solo surte efectos entre las partes y su violación, en el primer caso puede acarrear la nulidad del acto y en el segundo solamente la reparación del daño.

No dice Carlos Cuevas Sentíes, que al haber del derecho del tanto, existe elementos que diferencian al derecho de preferencia por el tanto y el derecho del tanto; en el derecho del tanto, por su naturaleza solo puede existir cuando la ley expresamente lo establece y nunca puede producirse por voluntad de los particulares, en cambio el derecho de preferencia por el tanto puede crearse por convenio, aunque esto no impide que



haya cosas de este último determinados expresamente por la ley¹⁸.

El derecho del tanto le corresponde al copropietario, al coheredero o al usufructuario, mientras que el de preferencia, se otorga al arrendatario y al vendedor que acuerda con el comprador adquirir posteriormente de éste el inmueble que le enajena¹⁹.

En ese sentido, no se puede aplicar la consecuencia del derecho de preferencia establecido en el artículo 2176 del Código Civil, porque ello no le corresponde al copropietario, sino el derecho del tanto.

c) Que en el instrumento notarial se asentó que ninguno de los copropietarios ejerció el derecho del tanto.

Al valorar dicha prueba se indicó que aquello que asentó el notario, en la escritura:

«TERCERA.- MANIFIESTA EL VENDEDOR BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE HA NOTIFICADO A LOS DEMÁS

¹⁸ Derechos Preferenciales de Terceros Sobre Inmuebles, Carlos Cuevas Sentíes, Biblioteca Jurídica del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <file:///C:/Users/juez/Downloads/6612-5946-1-PB.pdf>

¹⁹ Se invoca la tesis emitida por la excita Tercera Sala Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la que explica ambos derechos, registro digital 240073, Séptima Época, Materia civil, Semanario Judicial de la Federación. Volumen 199-204, Cuarta Parte, página 17, que establece:

«DERECHO DEL TANTO Y DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO. DIFERENCIAS ENTRE AMBOS. El artículo 2447 del Código Civil del Distrito Federal establece que el inquilino que cumpla determinados requisitos gozará del "derecho del tanto" si el propietario desea vender la finca arrendada. Ahora bien, de acuerdo con los artículos 2303, 2304 y 2305 de la legislación en consulta, si el dueño no cumple la obligación que le impone aquél numeral, es decir, si no respeta "el derecho de preferencia por el tanto" que corresponde al arrendatario, y enajena la casa materia del arrendamiento a terceras personas, la venta es válida, estando obligado solamente a responder de los daños y perjuicios que cause al inquilino. De lo anterior se sigue que aun cuando el citado artículo 2447 del Código Civil dice textualmente "derechos del tanto", en realidad alude al "derecho de preferencia por el tanto" consignado en los artículos citados líneas arriba. Ello es así porque el verdadero derecho del tanto presenta diferencias sustanciales con el llamado "derecho de preferencia por el tanto". En efecto, el primero corresponde exclusivamente al copropietario, al coheredero o al usufructuario, mientras que el segundo se otorga al arrendatario y al vendedor que acuerda con el comprador adquirir posteriormente de éste el inmueble que le enajena. Además, el mismo código prevé sanciones distintas para el caso de que no se respeten uno y otro, porque en el primer caso la venta es nula y no surte efectos jurídicos, en tanto que en la segunda hipótesis la venta es válida, respondiendo el vendedor exclusivamente de los daños y perjuicios, como ya se dijo. En otras palabras, la tutela legal no opera igual para ambos, porque presentan diferencias en lo que atañe a su naturaleza, a la calidad de las personas que pueden ejercitarlos y al alcance de la sanción aplicable en caso de inobservancia.»

COPROPIETARIOS LA PRESENTE COMPRA VENTA PARA QUE HICIERAN USO DEL DERECHO DEL TANTO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, SIN QUE NADIE LO HAYA EJERCIDO»

No puede tener por hecha la notificación, puesto que al notario no le constó aquello que insertó, únicamente fue lo que le comunicaron, por tanto, no es un acto que se celebró ante su presencia, atento a lo dispuesto por el artículo 70 de la Ley del Notariado para el Estado²⁰.

Sin que le beneficie la tesis que invocó el demandado:

«CERTIFICACIÓN NOTARIAL. PARA OTORGARLE CERTEZA, EL NOTARIO DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS QUE LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE QUERÉTARO ESTABLECE PARA LOS DEMÁS ACTOS NOTARIALES, EN CUANTO SEAN COMPATIBLES CON SU NATURALEZA. De conformidad con los artículos 3 y 93 de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, los notarios se encuentran investidos de fe pública, por lo que tienen la facultad legal de autentificar, dar fuerza probatoria y, en su caso, solemnidad a las declaraciones de voluntad de las partes en las escrituras, así como acreditar la certeza de los actos y hechos jurídicos que hacen constar en las actas y certificaciones como lo perciben por medio de sus sentidos. Por tanto, cuando lleven a cabo el cotejo de un documento original con su copia, la certificación respectiva debe crear convicción sobre lo realmente percibido por el fedatario, es decir, debe encontrarse redactada en términos tales que permitan generar convicción en cuanto a su veracidad y autenticidad; a cuyo efecto, es menester que carezca de inconsistencias. En esas condiciones, de la interpretación correlacionada de los artículos 38, 41, 47, 56, 57, 67, 79, 88 y 94 de la citada ley, se obtiene que aun cuando no señalan los requisitos que debe colmar la certificación de referencia, al tratarse de un acto en el que se ejerce la fe pública notarial, les son aplicables aquellos que la ley prevé tanto para las escrituras como para los testimonios, en cuanto sean compatibles con su naturaleza. Así, para que la certificación de cotejo genere

²⁰ **Artículo 70.-** Las escrituras públicas, las actas notariales y sus testimonios, mientras no fuere declarada legalmente su falsedad, probarán plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que haya dado fe el notario y que éste observó las formalidades que mencione.



certidumbre en cuanto al documento que tuvo a la vista el fedatario público, se requiere que: a) no contenga enmendaduras ni raspaduras; b) toda palabra enterrrenglonada o testada debe salvarse al final del acto; c) deben cubrirse los blancos o los huecos con líneas fuertemente grabadas; y, d) toda corrección no salvada debe tenerse por no hecha; todo lo cual, con la finalidad de velar por el principio de certeza que debe reunir ese tipo de actos.»

Dado que trata de los casos de cotejos de documentos y no cuando la partes le manifiestan haber realizado un determinado hecho.

d) Que la venta es perfecta al cumplir con los requisitos que establecen los artículos 2187 y 2188 del Código Civil, por lo que, es tercero de buena fe, por lo que, la nulidad no le puede causar perjuicio.

La acción de nulidad intentada por ***** y ***** no se demostró, por ende, la venta celebrada entre éstos con ***** si se llevó a cabo, sin embargo, ello no hace que sea infundada la acción que ahora intentan los copropietarios.

En la tesis con número de registro 2005465 la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación²¹ estimó que el carácter de buena fe registral lo tendrá quien:

²¹ Registro digital 2005465, Décima Época, Materia Civil, Tesis 1a. XX/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, Febrero de 2014, Tomo I, página 689, que establece:

«TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. ESTE CONCEPTO, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2885 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUERRERO, DEBE INTERPRETARSE Y APLICARSE RESTRICTIVAMENTE. El citado precepto, al prever que la sociedad conyugal no surtirá efectos contra "terceros de buena fe", si no constare inscrita en el Registro Público, otorga una protección excepcional, ya que tiene como consecuencia que se prive a una persona de un derecho real -incluido el de propiedad- sobre un inmueble, adquirido con anterioridad a la fecha en que el tercero adquirió el suyo, en beneficio del derecho real adquirido por el tercero, que es posterior, por lo que es de suma importancia delimitar a quién debe considerarse como tercero de buena fe, así como interpretar y aplicar restrictivamente el concepto, de forma que no se aplique la excepción a "cualquier tercero", ya que ello produciría un efecto contrario al perseguido por el legislador: debilitar la seguridad jurídica en el derecho de propiedad inmobiliario, al otorgarse una herramienta al titular registral para desposeer y privar de los derechos reales adquiridos a su cónyuge o a cualquier otra persona a quien le hayan transmitido previamente derechos reales sobre el inmueble de que se trate, en beneficio de alguna otra persona o propio, a título gratuito. Por ello, sólo puede tener el carácter de "tercero de buena fe registral" quien: a) adquiera un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido o de una resolución judicial; b) inscriba en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; c) adquiera a título oneroso, entendiéndose por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, d) desconozca los vicios del título del vendedor y éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.»

a) adquiriera un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido o de una resolución judicial;

b) inscriba en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido;

c) adquiriera a título oneroso, entendiéndose por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y,

d) desconozca los vicios del título del vendedor y éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.

En el presente caso, si bien la parte demandada cumple con los requisitos establecidos en los incisos a) a la c), lo cierto es que el comprador no desconocía que el bien se encontraba en copropiedad, incluso una de sus defensas se basa en que todos conocían de la venta al ser hermanos y así aparece en el Registro Público de la Propiedad²², es decir, que el inmueble se encuentra en copropiedad.

Por otro lado, dicha protección tiene sus casos de excepción en el artículo 2880 del Código Civil.

«**Artículo 2880.-** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

²² Visible a fojas veintidós de los autos.



Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.»

La excepción para la protección de los terceros de buena fe ocurre: a) en los contratos gratuitos; y, b) los contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

En el presente caso, se aplica el segundo supuesto puesto que el artículo 985 del Código Civil del Estado es claro en establecer que la venta que se haga sin notificar a los copropietarios su derecho del tanto no surtirá efectos legales.

En ese sentido, la protección del tercero de buena fe no resulta aplicable, ni las tesis que insertó en su contestación de demanda con rubro: «TERCERO BUENA FE REGISTRAL²³» y «COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE

~~BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO~~

²³ «TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL . El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la Propiedad Pública de los inmuebles, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos, así como los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales otorgan una presunción iuris tantum de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero si se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución. Dichos principios tienen por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repunte verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo. Las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro.»

Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)²⁴.»

Por último, las defensas que denominó: «*sine actione agis y non mutati libeli*», en realidad no se trata de excepciones sino que son aforismos jurídicos, en el primer caso, la carga de la prueba se otorgó primero a la parte actora, cosa que sucedió, luego a la parte demandada para que destruyera la acción, lo que no pasó; el segundo caso, se tiene que en materia civil la litis se fija con los escritos de demanda y contestación, con lo cual no

²⁴ «COMPRVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Cuando no se demuestra que el comprador de un bien inmueble hubiera tenido conocimiento de que el mismo se vendió con anterioridad a una diversa persona, y la parte vendedora aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como su legítima propietaria, es inconcuso que aquél tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe, por lo que no puede declararse la nulidad del contrato de compraventa que celebró, dado que los artículos 2137 y 2138, fracción IV y 2992, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, protegen a los adquirentes de buena fe.»



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

existe posibilidad que las partes modifiquen su correspondiente escrito.

En ese tenor, no resta más que declarar **fundada** la acción intentada por ***** y ***** , por lo que, se declara nula la escritura pública número ***** , de fecha cinco de mayo de dos mil diez, otorgada ante el notario público número cuarenta y dos de los del Estado.

Se ordena girar oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para que haga la cancelación de la compraventa consignada en la escritura número ***** , de fecha cinco de mayo de dos mil diez, otorgada ante el notario público número cuarenta y dos de los del Estado, la cual se encuentra inscrita bajo el número ***** , foja ***** , libro ***** , Sección ***** del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, el ***** .

Se ordena girar oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, para que deje sin efectos la cuenta catastral que se abrió a nombre de ***** , respecto al treinta y tres por ciento del terreno rústico de agostadero denominado el « ***** » ubicado en ***** , Calvillo, Aguascalientes, descrito en esta sentencia, y quede vigente la que está a nombre de ***** y los demás copropietarios, así como para hacer de su conocimiento la presente sentencia.

Gírese oficio a la Notario Público número cuarenta y dos del Estado, a cargo del licenciado ***** , para que realice la

anotación en su protocolo de la nulidad de la compraventa contenida en la escritura pública número pública número *****, de fecha cinco de mayo de dos mil diez.

En atención a lo dispuesto por el artículo 2097 del Código Civil del Estado, se ordena a ***** entregue real y materialmente la posesión del treinta y tres por ciento treinta y tres por ciento del terreno rústico de agostadero denominado el « ***** » ubicado en *****, Calvillo, Aguascalientes, descrito en esta sentencia, a ***** y *****.

Así mismo, se condena a estos a hacer entrega a ***** del precio que otorgó por la compraventa, ciento veinte mil pesos, así como al pago de un interés moratorio a razón del nueve por ciento anual, que comenzará a correr a partir del día cinco de mayo de dos mil diez, conforme lo establece el artículo 2266 del Código Civil²⁵.

No se hace condena en gastos y costas en atención a que la acción de nulidad es de aquellas que debe pronunciarse la autoridad judicial, en términos del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado²⁶ y la jurisprudencia con rubro: «COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN

²⁵ **Artículo 2266.**- El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente artículo

²⁶ **Artículo 129.**- No será condenada en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y, además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio. Se entiende que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia:

I.- Cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial;
II.- Cuando consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en substituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y
III.- Tratándose de la demanda, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad.



PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.²⁷»

Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- La suscrita Juez Mixta de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial del Estado, es competente para conocer del presente asunto.

SEGUNDO.- Procedió la vía única civil.

TERCERO.- Se declara infundada la acción que intentó ***** y ***** en contra de ***** y el notario público número cuarenta y dos de los del Estado.

CUARTO.- Se declara fundada la acción que intentó ***** y *****.

***** y ***** se allanaron a la demanda.

²⁷ «COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, siempre que se presenten los supuestos siguientes: I. que no le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. que haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en el primer supuesto, a la parte perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando: a) la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial; b) consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en sustituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y, c) en el caso de la demandada, que haya sido llamada a juicio sin necesidad. Por otra parte, tratándose de acciones de nulidad, el artículo 2097 del Código Civil de la misma entidad, prevé que los efectos producidos provisionalmente por el acto declarado nulo se destruirán retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. En ese sentido, si se tiene en cuenta que de la interpretación de dicho artículo se advierte que éste impone a los particulares una orden para que acudan ante órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, máxime que nuestro sistema no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente, es indudable que cuando se hace valer la acción de nulidad de contratos se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Aguascalientes, consistente en que a la perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.»

***** contestó la demanda pero resultaron infundadas sus excepciones.

QUINTO.- Se declara la nulidad de la escritura número escritura pública número *****, de fecha *****, otorgada ante el notario público número cuarenta y dos de los del Estado.

SEXTO.- Se ordena girar oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para que haga la cancelación de la compraventa consignada en la escritura número *****, de fecha *****, otorgada ante el notario público número cuarenta y dos de los del Estado, la cual se encuentra inscrita bajo el número *****, foja *****, libro *****, Sección ***** del Municipio de Calvillo, Aguascalientes, el *****.

SÉPTIMO.- Se ordena girar oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, para que deje sin efectos la cuenta catastral que se abrió a nombre de *****, respecto al treinta y tres por ciento del terreno rústico de agostadero denominado el « ***** » ubicado en *****, Calvillo, Aguascalientes, descrito en esta sentencia, y quede vigente la que está a nombre de ***** y los demás copropietarios, así como para hacer de su conocimiento la presente sentencia.

OCTAVO.- Gírese oficio a la Notario Público número cuarenta y dos del Estado, a cargo del licenciado Salvador Martínez Serna, para que realice la anotación en su protocolo de la nulidad de la compraventa contenida en la escritura pública



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

número pública número ***** , de fecha cinco de mayo de dos mil diez.

NOVENO.- Se ordena a ***** entregue real y materialmente la posesión del treinta y tres por ciento treinta y tres por ciento del terreno rústico de agostadero denominado el « ***** » ubicado en ***** , Calvillo, Aguascalientes, descrito en esta sentencia, a ***** y ***** .

Se condena a ***** y ***** a hacer pago de ciento veinte mil pesos a ***** y al pago de un interés moratorio a razón del nueve por ciento anual, que comenzará a correr a partir del cinco de mayo de dos mil diez.

DÉCIMO.- No se hace condena en cuanto a los gastos y costas del juicio.

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

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente.

A S I, lo resolvió y firma la **licenciada Guadalupe Alejandra Ruvalcaba Monjo**, Jueza Mixta de Primera Instancia

del Segundo Partido Judicial, con sede en Calvillo, Aguascalientes, ante su Secretaria de Acuerdos **licenciada Elsa Magali Vázquez Márquez** que autoriza.- Doy Fe

FIRMA DE LA JUEZA

FIRMA DE LA SECRETARIA DE ACUERDOS

La presente resolución se publicó el día veinticinco 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 0323/2019 dictada en veinticuatro de marzo del dos mil veintidós por el Juez Mixto de 1a. Instancia del Municipio de Calvillo del Estado de Aguascalientes, conste de VEINTICINCO 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.