

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número **0505/2020**, relativo al juicio que en la vía única civil promueve **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, y siendo su estado el de dictar sentencia, se dicta bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

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

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

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

**II.** La suscrita juez es competente para conocer del presente asunto atento a lo dispuesto por el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que señala como juez competente el del domicilio del demandado por tratarse del ejercicio de una acción personal, que en el caso consistió en el reclamo del pago de reparación del daño por responsabilidad civil y la demandada tiene su domicilio en esta ciudad.

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

**IV.** La actora **Xxxxxx**, demanda a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** las siguientes prestaciones:

"a) *Para que por sentencia que cause ejecutoria, se condene a la demandada a la demolición de la construcción realizada por mis demandados en su calidad de ocupantes y "propietarios" de la casa marcada con el número xxxxx de la calle xxxxx del fraccionamiento xxxxx en esta ciudad sobre la barda que se encuentra del lado poniente del inmueble que es de mi*

propiedad, el cual se ubica en la casa marcada con el número **xxxxx**, de la señalada calle **Xxxxxx** del citado fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad, ello en virtud de que dichos demandados conforme lo establece el numeral 858 del Código Civil vigente en el Estado, están impedidos para hacer construcciones o excavaciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de una propiedad ajena y en caso que nos ocupa la propiedad de la suscrita se encuentra afectada estructuralmente a lo largo de la pared que se ubica al lado del inmueble que colinda con mis demandados, habiéndose ocasionado severos daños y la aparición de humedades que son ocasionadas por el debilitamiento de la pared del inmueble de mi propiedad colindante a la de los demandados, y en mi caso la suscrita no ha otorgado consentimiento alguno para que dichos demandados hayan realizado las construcciones a que hago mención, y las hayan sentado sobre la barda de mi propiedad, pues dicha construcción no se encuentra consolidada ni cimentada con todas las especificaciones necesarias para una construcción sólida y sin vicios de construcción alguno y que eviten generar un daño a mi propiedad.

b) Como consecuencia a lo anterior, se condene a los demandados a reparar el muro sobre el cual realizaron la construcción y que se encuentra al lado poniente de mi propiedad en el estado que representaba hasta antes que los demandados realizaran la obra que dio origen a la presente demanda, es decir, para una vez que se retire la construcción realizada por éstos y que afecte mi propiedad, realicen todas las reparaciones para que mi barda o muro que se encuentra en el referido lado poniente se restituya el estado que originalmente tenía antes de que los demandados realizaran la construcción de referencia.

c) De igual manera, para que por sentencia firme se condene a los demandados a la reparación de todas las cuarteaduras, rajaduras y humedades que surgieron en parte de las paredes que se ubican en el área de la sala, comedor, recámara y cochera del inmueble que habito, así como las que se encuentran a lo largo y ancho del muro y pared poniente de mi propiedad que se ubica en el lado poniente, ya que la estructura y cimentación de dicha barda y muro se ha visto afectado, en virtud de que los demandados han construido área de jardín y plantado árboles, sin acatar las limitaciones que para ello establece el Código Civil vigente en el Estado en el capítulo respectivo.

d) Para que por sentencia definitiva se ordene a los demandados a retirar de su propiedad, todo tipo de árboles, plantas, arbustos, y cualquier tipo de plantación que hayan realizado los demandados y que se encuentren a menos de una distancia física de dos metros de la línea divisora de la pared de mi propiedad que delimita los linderos con respecto a la propiedad de los demandados.

e) Para el supuesto sin conceder de que, si las ramas de cualquier árbol, arbusto o plantación que se encuentren plantados en la heredad o jardín del inmueble propiedad de los demandados y que se extienda sobre los límites de mi propiedad, se obligue a los demandados a cortar todo tipo de ramas y extraer las raíces que puedan afectar al terreno y construcción en el que se ubica el inmueble de mi propiedad.

f) Para que por sentencia firme se condene a los demandados a la realización de las obras necesarias en su propiedad para efecto de que afiancen sus construcciones que realizaron y que sean tendientes a impedir y evitar cualquier daño o deterioro a lo largo y ancho de la pared que se ubica al lado poniente del inmueble de mi propiedad y que colinda con el inmueble de los demandados.

g) Para que por sentencia firme se condene a los demandados al otorgamiento de caución para garantizar el respeto de no perturbar más el ejercicio del derecho de propiedad y posesión que ejerzo sobre el inmueble que se ubica en el número **xxxxx** de la calle **Xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx** de esta ciudad.

h) para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de daños y perjuicios que me han ocasionado en virtud del indebido ejercicio del derecho de propiedad, haciendo uso y abuso de tal derecho en detrimento y perjuicio de parte del bien inmueble de mi propiedad, daños y perjuicios que consisten en todos y cada uno de las reparaciones que he tenido que realizar en la parte poniente del inmueble de mi propiedad y que han sido ocasionadas por las obras realizadas por los demandados en el inmueble de su propiedad.

i) Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de gastos y costas del presente juicio me origine.”

Basa su pretensión en los hechos marcados del uno al cinco del escrito inicial de demanda, misma que obra en autos a

fojas de la uno a la nueve.

Los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, no dieron contestación a la demanda incoada en su contra a pesar de haber sido debidamente emplazados.

De esta forma se fija la litis y corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**V.** Enseguida se procede con el estudio de la acción de obra peligrosa intentada por **Xxxxxx**, misma que considera esta autoridad resulta **improcedente** como a continuación se verá.

La parte actora hace consistir su acción en lo sustancial en el hecho de que es propietaria del inmueble ubicado en el número **xxxxxx** de la calle **Xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad, indicando que desde que adquirió dicho inmueble y hasta el año dos mil dieciocho aproximadamente el mismo no presentó en la construcción que lo compone ningún tipo de problema estructural o de cimentación, ya que durante dicho lapso jamás realizó reparación alguna sobre dicha propiedad, y únicamente le daba el mantenimiento necesario.

Argumenta que en el año dos mil diez, tapizó el inmueble con tapiz decorativo, el cual permaneció intacto y en buenas condiciones, sin embargo a finales del año dos mil dieciocho, decidió dar un giro a la decoración de su casa y mandó extraer el aludido papel para colocar en su lugar pintura, dándose cuenta en dicho momento que la pared del lado poniente presentaba cuarteaduras demasiado visibles y por ello pidió ayuda a una persona que subiera a revisar la azotea dándose cuenta que en dicha pared existe una construcción realizada por los demandados consistente en la ampliación de la cocina de la vivienda de su propiedad, que se asentó indebidamente en el muro de su propiedad en el lado poniente, señala que dichas obras las realizaron sin su consentimiento.

Argumenta la demandante que dichas construcciones le han ocasionado fallas estructurales y surgimiento de humedad en toda su pared pues ya hace casi dos años que empezaron a evidenciarse cuarteaduras, así como filtraciones y humedades, lo que le ha ocasionado el debilitamiento de su muro, pues los demandados fueron omisos en afianzar ni consolidar las construcciones para evitar un daño al muro, por tanto la conducta de los antes mencionados se califica **como responsabilidad civil**,

porque obraron ilícitamente al no realizar la construcción conforme a los lineamientos establecidos en el tipo de construcciones que edificaron, de ahí que a éstos les corresponda indemnizar a la actora por los daños y perjuicios que le han ocasionado en todo y cuanto gasto ha realizado para detener el deterioro sufrido.

Además de lo anterior, indica la accionante que en la cochera del inmueble que habitan los demandados tienen construida un área de jardín en donde han plantado árboles y arbustos que se encuentran sembrados casi al ras de la barda de su propiedad, lo que ha generado filtraciones en el muro poniente en el área de la cochera del inmueble de su propiedad, el cual presenta cuarteaduras, filtraciones y humedades, surgiendo un cúmulo de sarro y descapelamiento que se extienden a lo largo de dicho muro y se encuentran en peligro de colapsarse.

Agregando que en atención a que dichos daños han sido provocados por las conductas omisivas e inobservancias de la ley por parte de los demandados al momento en que realizaron construcciones y edificación sin acatar las medidas de consolidación para evitar los mismos éstos deben responder, pues al tener la parte reo la calidad de dueños con relación al inmueble ubicado en la calle **Xxxxx** número **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx** y que colinda con el inmueble propiedad de **Xxxxx**, se encuentran obligados a construir la barda que delimite la propiedad entre sus inmuebles, sin embargo los hoy demandados por lo que hace a la cochera propiedad de la actora solamente se auxilian de la barda y barandal asentados en el frente de la propiedad de la actora para delimitar su propiedad, por lo que los demandados están obligados a construir la barda que delimite su propiedad del lado poniente.

Para acreditar los extremos de su acción **Xxxxx**, ofertó diversas probanzas de las cuales se desahogaron las siguientes:

**Confesional**, a cargo de **Xxxxx**, desahogada en audiencia de fecha cinco de abril de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas de la ciento veintitrés a la ciento veinticinco de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que conoce a la señora **Xxxxx**; que realizó una construcción sobre la barda que se encuentra del lado poniente del inmueble el cual se

ubica en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**; que dicha construcción lo fue para ampliar la cocina de su domicilio particular; que la construcción que realizó sobre la barda en la que se encuentra el lado poniente del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, dicha barda es ajena a su propiedad, aclarando que porque es de ella pero sí tienen contrabarda; que construyó un jardín del lado poniente del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** esta ciudad; que plantó árboles, plantas y arbustos del lado poniente del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad.

**Confesional**, a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha cinco de abril de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas de la ciento dieciocho a la ciento veintiuno de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que conoce a **Xxxxxx**; que la construcción que realizó sobre la barda que se encuentra del lado poniente del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, lo fue para ampliar la cocina de su domicilio particular; que plantó árboles, plantas, y arbustos del lado poniente del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **xxxxxx**, aclarando que no exactamente, que nada más fue un pino y un pie de elefante nada más, lo demás fue jardín; que al momento de realizar las plantaciones de árboles, plantas, arbustos y cualquier tipo de plantación en el área de jardín del lado poniente del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, omitió acatar la disposición consistente en que debe existir una distancia física de al menos dos metros de la línea divisoria de su pared con la pared o muro de la actora, aclarando que él no sabía que se necesitaba esa distancia, entonces por eso se plantaron; que el jardín y junto los árboles plantados por él se encuentran a una distancia menor de dos metros de la barda del lado poniente del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, en esta ciudad.

**Testimonial**, consistente en el dicho de **Xxxxxx**, misma

que fuera desahogada en audiencia de fecha cinco de abril de dos mil veintiuno, a la cual se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que dicho numeral establece dos supuestos para conceder valor probatorio pleno al dicho de un solo ateste, empero éstos no se actualizan en el caso que se analiza, ya que ambas partes no convinieron de forma expresa en pasar por su dicho, aunado a que lo manifestado por el mencionado no se corroboró con algún otro medio de prueba, tal y como más adelante se evidenciará.

Más aún la prueba que se analiza no resulta ser idónea para demostrar los hechos en que la accionante funda su acción.

Lo anterior encuentra su sustento atendiendo a su argumento rector en la tesis aislada, con registro: 227289, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, fuente: Semanario Judicial de la Federación IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989, materia(s): Administrativa, tesis: página: 421, cuyo contenido lo es:

**"PRUEBAS IDONEAS. SU CONCEPTO.** De conformidad con lo establecido por el texto del artículo 86 del Código Federal de Procedimientos Civiles, "sólo los hechos estarán sujetos a prueba", de lo anterior, se colige que las partes en litigio deberán acreditar ante el juez la veracidad de sus afirmaciones a través de la demostración del hecho ausente, así, los elementos útiles para lograr dicha convicción en el juzgador lo serán las pruebas. Por otro lado, indica el cuerpo del artículo 87 del ordenamiento procesal ya invocado, que todo "tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes, siempre que estén reconocidas por la ley". Por su parte, el texto del artículo 150 de la Ley de Amparo, explica que en el juicio de amparo es admisible toda clase de pruebas, excepto la de posiciones y las que fueren contra la moral y contrarias a derecho, entendiéndose por esto último que no serán admitidas aquellas probanzas que no se ofrezcan en la forma y términos que al efecto establece la Ley. Ahora bien, es incontrovertible el hecho de que, de acuerdo con la naturaleza propia de cada prueba, las hay unas más idóneas que otras para demostrar el hecho ausente por acreditar. Dicha calidad de idoneidad se identifica con la suficiencia para obtener un resultado previamente determinado o determinable, esto es, una prueba será más idónea que otra mientras más suficiente sea para demostrar

*ante los ojos del juzgador el hecho ausente que se pretenda acreditar. La naturaleza de cada prueba no sólo permite distinguir entre sí a las diversas clases de probanzas útiles para crear convicción en el juzgador sino, además, ofrece a las partes que integran la relación jurídica procesal (juez, actor y demandado) la oportunidad de escoger y decidir, entre los diversos métodos que cada una de ellas importa, cuál es más idónea que las restantes para demostrar el hecho concreto por conocer. Así, dependiendo de la naturaleza de ese hecho concreto, se desprenderá la idoneidad de la prueba que resulte más apta para lograr el extremo que se pretenda acreditar.”*

**Documental en Vía de Informe**, consistente en el informe rindió la **Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal**, visible a foja setenta y nueve de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y del que se desprende que una vez que dicha dependencia realizó una búsqueda en su base de datos electrónica contenida en el Sistema de Licencias de Construcción desde el año dos mil cinco, hasta el día veintiocho de octubre de dos mil veinte, no se localizó licencia de construcción en predio ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**.

**Documental en Vía de Informe**, consistente en el informe que rindió la **DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO**, visible a foja ciento treinta y seis de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y del que se desprende que dentro de dicha dependencia se encontró que el inmueble ubicado en el lote **xxxxxx** manzana **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad; que dicho bien se encuentra inscrito con folio real **xxxxxx**, registro **xxxxxx** del libro **xxxxxx**, de la sección **xxxxxx** del municipio de Aguascalientes, y cuenta con una superficie de ciento sesenta metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: norte **xxxxxx** metros con prolongación de la calle **Xxxxxx** oriente **xxxxxx** metros con lote **xxxxxx**s, sur ocho metros con lote **xxxxxx**, poniente veinte metros con lote **xxxxxx**.



**Pericial en Ingeniería y de Construcción**, consistente en los dictámenes periciales rendidos por los peritos nombrados por las partes haciéndose constar que a fojas ochenta y nueve a la ciento uno del sumario, obra el dictamen emitido por el ingeniero **Xxxxxx**, perito designado por la parte actora; asimismo a fojas ochenta y siete a la ochenta y ocho del sumario, obra el dictamen emitido por el ingeniero **Xxxxxx**, en su carácter de perito designado por la parte demandada; así las cosas, y ante la discrepancia de dichos dictámenes, esta autoridad nombró como perito tercero al arquitecto **Xxxxxx**, quien emitió su dictamen visible a fojas de la ciento cuarenta y nueve a la ciento cincuenta y cinco así como un complementario visible a fojas ciento sesenta a la ciento sesenta y ocho del sumario.

Al respecto y previo a entrar al análisis de los dictámenes aludidos, es menester precisar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 294 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para la adecuada solución de una controversia judicial en la que se requieren conocimientos especiales relativos a alguna ciencia, arte, técnica, oficio o industria, es necesaria e indispensable la prueba pericial, cuya finalidad es auxiliar al juzgador en dichos aspectos y que son ajenos al derecho, constituyendo una opinión técnica a la cual, se otorgará según su prudente estimación, el valor que se considere conveniente, esto en atención a las máximas de la experiencia, hechos notorios o públicos *-reglas o verdades de sentido común-*, y la sana crítica.

Así, dicho instrumento probatorio es adecuado para que la autoridad judicial se allegue de la información necesaria, tales como los conocimientos que aporta la ciencia en sus diferentes ramas, para determinar la veracidad de un enunciado o hecho y su trascendencia en el conflicto, pues aquella únicamente es especialista en la materia jurídica, por lo que no puede conocer todas las nociones o metodologías científicas necesarias para la conformación de la prueba o la valoración de los hechos y que escapan del patrimonio cultural del que en circunstancias normales dispone.

Ahora bien, de acuerdo en lo previsto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el valor de la prueba pericial *-salvo la genética-*, queda sujeto a la prudente apreciación del juzgador, por tanto, la suscrita goza de la más amplia libertad para determinar aquél.

Lo anterior ocurre así, debido a que el medio de convicción referido se encuentra comprendido dentro del sistema denominado por la doctrina como de *libre valoración*, cuyo sustento son la sana crítica y las máximas de la experiencia, entendiéndose por la primera, aquella operación que se sirve de las reglas de la lógica para relacionar el conjunto de probanzas, mientras que el segundo concepto, involucra el correcto entendimiento humano y los conocimientos científicos especializados.

De lo que se sigue, que la eficacia probatoria de los dictámenes periciales depende de que logren aportar a esta autoridad información sobre las reglas, principios, criterios, interpretaciones o calificaciones de circunstancias, argumentos o razones para la formación de su convencimiento, ajenos al derecho y pertinentes a disciplinas científicas, tecnológicas o artísticas, preferentemente, respecto de ciertos hechos o prácticas, también especiales, cuya percepción o entendimiento escapa de 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 efectos o, simplemente para su apreciación e interpretación.

Luego, se concluye que tratándose de conflictos que involucren hechos o circunstancias para cuya demostración se requieran conocimientos especializados distintos a la ciencia del Derecho, es menester que la resolución que emita la autoridad judicial se apoye en la prueba pericial, debido a que ésta contiene la opinión de expertos en una rama de la ciencia, que aporta evidencia científica relevante para el caso, con el propósito de obtener la verdad de los hechos controvertidos, y que se alcanzó mediante la aplicación de métodos científicos, cuya valoración dependerá de la sana crítica, es decir, de la convicción que se genere de manera conjunta con las demás probanzas, y las máximas de la experiencia, esto es, conforme a la lógica y sentido común entre las premisas planteadas y las conclusiones a las que se arribó por parte del perito.

Con base en lo expuesto, y una vez que esta autoridad analizó dichos dictámenes considera que por lo que hace a los mismos, éstos carecen de valor probatorio, por lo siguiente:

Respecto al dictamen emitido por el ingeniero **Xxxxxx** si bien dicho profesional refirió que para la emisión de su dictamen se consideró en primera instancia el contenido del expediente, la

constitución física así como la inspección ocular que el experto hizo sobre los inmuebles objeto de este debate.

Sin embargo, las respuestas que dio a las interrogantes que conforman los cuestionarios periciales propuestos por lo aquí litigantes, no lograron convencer a esta juzgadora, pues no señala y/o justifica en qué se basó para arribar a dichas respuestas; por tanto, en el mencionado estudio la suscrita encontró diversas inconsistencias que le restan valor al análisis realizado por el profesionalista como lo son: Para indicar sobre los daños que dice presenta el inmueble de la actora hace referencia a tramos que refiere se encuentran en el anexo 1, por lo que trasladándose esta autoridad al referido anexo, no comprende en qué partes se localizan los daños, menos aún percibe en qué consistieron éstos, pues el aludido documento se refiere a un croquis hecho a mano y si bien del lado izquierdo se hace referencia a unos números siendo éstos, uno, tres, seis y siete, sin embargo, atendiendo a la secuencia de la numeración de los inmuebles tales puntos colindan con lo que sería el inmueble **xxxxx** de la calle **Xxxxx**, el cual en nada tiene que ver con los que son materia de esta controversia, por lo que hace al lado derecho del croquis y que lo es del lado del predio número **xxxxx** que se presume propiedad de los demandados, contiene los números cuatro y cinco, pero se insiste el mencionado documento es insuficiente para que la suscrita comprenda la respuesta a la que arriba dio el profesionalista.

Por otro lado, en la respuesta dada a la pregunta tercera de las contenidas en el cuestionario ofertada por la actora, del mismo modo no convence a la suscrita, ya que si bien no fue un hecho controvertido que los demandados hayan ampliado su cocina, no entiende esta autoridad cómo dicha remodelación provocó los daños que asevera el perito cuenta el predio de la accionante, ya que como se evidenciará con la prueba de inspección judicial que más adelante será analizada tal obra se realizó sobre la barda independiente misma que pertenece a los demandados.

Siendo que el perito en ningún cuestionamiento hizo alusión a dicha barda, ni tampoco explicó en caso de que los daños que refiere sí existan, como se provocaron éstos a pesar de que la parte reo cuenta con una barda independiente, tampoco, demostró cuáles son las medidas de ancho que debe contener una barda y por qué esa medida y no otra, para de ese modo determinar sí las

que tienen los predios en litigio se construyeron de forma correcta o no.

Por su parte en la respuesta que dio a la interrogante identificada como cuatro de las contenidas en el cuestionario de la actora, el experto dijo que sobre la barda perimetral de la actora se asienta **parcialmente** elemento estructural ya que se construyó losa o techo de concreto armado, amén de otros elementos estructurales, pero no indica a cuáles elementos se refiere, ni tampoco por qué dice que se asentó de forma parcial la construcción tomando en cuenta que, se insiste, con la inspección judicial quedará evidenciado que los demandados cuentan con barda propia en el lugar donde se construyó la cocina.

Asimismo, dijo que el inmueble de la actora en su tramo de la cochera seis a siete cuenta con daño tal como humedades, oquedades producto de la plantación de diversa vegetación en casa de la demandada, empero, atendiendo al croquis antes aludido dichos puntos colinda con el inmueble **xxxxxx**, por tanto, resulta ilógico que los hayan provocado las plantas que se localizan en el inmueble de la parte reo.

Del mismo modo, señala que el costo que se generaría para reparar los daños que aluden es de ochenta y cinco mil pesos, sin sustentar la razón de su dicho, es decir, en este punto, el perito, debió manifestar cuál es la superficie dañada, en qué consistieron los daños, cuál es el material a utilizar, las cantidades de material requerido, los costos del mismo, demostrar además, que ese es el precio actual que a dicho material le corresponde, en dónde investigó los costos. Circunstancias anteriores que no indicó, por lo que esta autoridad se pregunta en qué se basó para determinar dicha cantidad.

Finalmente, en las respuestas que dio a la adición del cuestionario ofertado por la demandada indicó que el bien de la actora tiene una antigüedad de treinta años, lo cual se contrapone con la escritura exhibida por la demandante así como lo señalado por ésta de donde se desprende que ese inmueble fue construido por lo menos desde mil novecientos ochenta, siendo incorrecto la antigüedad que le otorgó el mencionado profesionista.

Cabe hacer mención que las fotografías exhibidas por el perito son borrosas y no ayudan a que esta autoridad pueda percibir de forma clara el estado real en que se encuentran los inmuebles en comento.

Por todo lo anterior, no se le otorga valor al dictamen emitido por el ingeniero **Xxxxx** pues el mismo resulta dogmático.

Ahora bien, con relación al dictamen realizado por el perito designado por los demandados ingeniero **Xxxxx**, el mismo también es dogmático, por lo siguiente:

En principio, dicho profesional fue omiso en responder las interrogantes propuestas por la demandada en la adición al cuestionario aportado por su contraria; se afirma ello, ya que únicamente da respuesta a las trece interrogantes formuladas por **Xxxxx** además, no refiere el método que utilizó o en qué se basó para la emisión de su estudio y simple y directamente se dedicó a responder de forma escueta al cuestionario, sin sustentar la razón de su dicho, razones por las cuales esta autoridad tampoco le concede valor al análisis elaborado por el mencionado profesional.

Por último, por lo que toca al dictamen realizado por el perito tercero arquitecto **Xxxx**, tampoco se le concede valor probatorio, ya que si bien el mencionado profesional adujo que para la emisión de su dictamen se constituyó físicamente con el equipo necesario en los inmuebles en disputa, insertando imágenes de los predios de las que se observa que ambos predios tienen afectaciones por humedad, sin embargo, es omiso en señalar y sustentar qué fue lo que originó la misma.

Indica que ambas viviendas tienen techos y bardas independientes, y refiere que así se aprecia de las fotografías que acompaña, sin embargo, al trasladarse la suscrita juez a dichas imágenes, a simple vista no se puede determinar ello, pues de éstas no se obtiene de la simple observación cuál techo o barda corresponde a cada vivienda y en dónde empiezan y terminan dichas construcciones, siendo que al respecto el perito se limitó a señalar en sus imágenes "bardas colindantes parte posterior" así como "azoteas, estructuras de techos independientes de las dos casas", siendo esto insuficiente para corroborar su dicho.

Del mismo modo, aduce que en los inmuebles en cuestión no se encuentran daños estructurales, sin explicar por qué razón arribó a esa conclusión, qué estudios realizó al respecto.

Consecuentemente, los dictámenes antes referidos resultan dogmáticos, pues no cumplen con el objetivo de la prueba pericial, y que lo es ilustrar a la juez sobre una materia que requiere conocimientos especiales, razón por la cual, se insiste, los

mismos carecen de valor.

Sirve de apoyo la tesis de la Novena Época, Registro: 188616, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Octubre de 2001, Materia(s): Penal, Tesis: VI.1o.P.134 P, Página: 1115, que señala:

**"DICTAMEN PERICIAL DOGMÁTICO. CARECE DE VALOR PROBATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** La interpretación armónica de los artículos 136 y 200 del Código de Procedimientos en Materia de Defensa Social, que a la letra dicen: "Artículo 136. Si para el examen de alguna persona o de algún objeto se requieren conocimientos especiales, se procederá con intervención de peritos." y "Artículo 200. La fuerza probatoria de todo juicio pericial, incluso el cotejo de letras y los dictámenes de los peritos, serán calificados por el Juez o Sala, según las circunstancias.", permite establecer que todo juicio pericial debe estar debidamente apoyado con los procedimientos técnicos o científicos que llevaron al experto a la conclusión respectiva; por tanto, si en el dictamen afecto el perito sólo se concreta a establecer una simple opinión sin señalar cómo y de qué forma llegó a la misma, ésta es dogmática y, como consecuencia, carece de valor probatorio."

**Inspección Judicial**, consistente en la que practicó el personal de ese Juzgado y con la asistencia y asesoramiento del Ingeniero **Xxxxx**, en los inmuebles ubicados en la calle **Xxxxx** número **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**, de esta ciudad, desahogada en audiencia de fecha ocho de junio de dos mil veintiuno, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que la misma se practicó sobre objetos que no requieren conocimientos técnicos especiales, en la que se hizo constar lo siguiente:

Que la edificación referida se trata de una casa tipo habitacional; de una sola planta; que dicho inmueble colinda al lado oriente con el número **xxxxx**, y al lado poniente, con el número **xxxxx**; que a simple vista se aprecia que la barda colindante del lado oriente pertenece al inmueble **xxxxx**, y la colindancia del lado poniente, pertenece al inmueble **xxxxx** objeto de la inspección; que a simple vista se aprecia que en la barda colindante **xxxxx** que corresponde a la cochera, se aprecia una

grieta que va en forma diagonal de arriba hacia abajo, sin que esta autoridad pueda determinar si se trata o no de un daño estructural por no ser perito en la materia; se aprecia que se encuentra bombeado, abultado y se escucha hueco por una aparente humedad y se considera que la pared se encuentra resanada en su lado del **xxxxxx**; una vez que se adentró al inmueble, en la parte de la sala y comedor, en la pared que colinda al poniente, se aprecia humedad aparentemente resanada; una vez que se ingresó en la recámara, que colinda al lado poniente con el número **xxxxxx**, se aprecia que en la pared, cerca del zoclo hay humedad y visible salitre, y en la esquina de la parte superior izquierda hacia el lado sur de dicha finca se apreció una cuarteadura de aproximadamente cuarenta centímetros, sin que ésta autoridad pudiera determinar qué tipo de fisura es por no ser perito en la materia; que en el patio no se apreció daño alguno en la pared colindante al **xxxxxx** del lado poniente; una vez constituidos en el patio, **se apreció que todo el muro colindante de la parte oriente, es decir que colinda con el xxxxxx, tiene humedad;** que desde el exterior de ambos inmuebles, se aprecia un techo en la finca de número **xxxxxx**, que colinda con el inmueble **xxxxxx**.

Por otro lado, una vez que esta autoridad se constituyó en el domicilio ubicado en la CALLE **xxxxxx** NÚMERO **xxxxxx**, DEL FRACCIONAMIENTO **xxxxxx** DE ESTA CIUDAD, hizo constar que el inmueble colinda a su lado oriente con el número **xxxxxx**, y a su lado poniente con el número **xxxxxx**; constituidos en el interior del inmueble, **se observó una ampliación a la cocina con una barda independiente al número xxxxxx**, de aproximadamente dos punto treinta metros; que a simple vista se aprecia que el muro colindante oriente pertenece al **xxxxxx** en tanto que el poniente pertenece al **xxxxxx**; al fondo del patio se vio un pequeño jardín de aproximadamente dos metros con pasto sin que se advierta alguna planta o arbusto que se encuentre plantado y sea colindante directamente con el número **xxxxxx**; se estimó que en la parte de la cochera que, colindando al lado oriente, hay un pequeño jardín sin que actualmente se aprecie alguna plantación que colinde directamente con el **xxxxxx**; se hizo constar que a simple vista toda la barda oriente presenta humedad aproximadamente a unos cuarenta centímetros de la altura del suelo, sin embargo, solo son aproximadamente seis metros en total contando el jardín externo y el posterior, los que cuentan con

césped que colinda con el **xxxxx**, y el resto de la barda presenta piso, sin que a simple vista se aprecie tubería en dicha colindancia.

Sin que esta autoridad pase por alto las opiniones que al respecto dio el perito ofertado por la actora para asistir en el desahogo de la prueba que se analiza así como el autorizado legal de la demandada; sin embargo, esta autoridad no les otorga valor a las mismas, salvo al reconocimiento hecho por el perito de la actora al señalar que la ampliación de la cocina de la parte demandada se realizó con una barda independiente, por coincidir con lo que esta autoridad pudo observar, siendo que las demás alegaciones constituyen una mera opinión particular del profesionalista.

**Instrumental de Actuaciones y Presuncional**, pruebas que se valoran de conformidad con los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que en nada le benefician a la actora para acreditar los hechos constitutivos de su acción como más adelante se evidenciará.

Además de las pruebas antes valoradas la accionante, acompañó a su escrito inicial de demanda diversos documentos, los cuales la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto, sin necesidad de que sean ofrecidos formalmente.

Lo anterior se deduce de la Tesis Aislada (común), del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto, Rubro siguiente:

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



*formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración."*

Por lo que en este acto se procede a valorar los documentos exhibidos en el escrito inicial de demanda de la siguiente manera:

**Documental Pública**, consistente en las copias certificadas respecto del instrumento notarial número **xxxxxx** de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta, pasado ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, notario público número **xxxxxx** de los del Estado, visible a fojas de la once a la dieciocho del sumario, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones con el que se acredita el contrato de compraventa celebrado entre **xxxxx** como parte vendedora y **Xxxxxx**, como compradora siendo el bien objeto de dicha compraventa el ubicado en el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**.

**Documental.** Consistente en dieciséis impresiones fotográficas así como las copias fotostáticas simples de las mismas, visibles a fojas de la diecinueve a la treinta de autos, las cuales carecen de valor probatorio en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, toda vez que el referido numeral menciona que las fotografías de personas, lugares, edificios o construcciones, papeles, documentos, y objetos de cualquier especie, deberán contener la certificación correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que correspondan a lo representado por ella, para que constituyan prueba plena, cuestión que no aconteció en la presente probanza, siendo que las referidas fotografías no fueron certificadas, de ahí que no se les otorgue valor probatorio.

**VII.** Una vez valoradas las pruebas aportadas en autos, se reitera que la acción hecha valer por la actora es improcedente en atención a lo siguiente:

Es necesario mencionar que la **responsabilidad civil** es la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados a otro, por un hecho ilícito o por la creación de un riesgo.

El Código Civil del Estado de Aguascalientes en sus artículos 864, 865, 1784 y 1787 establece:

**"Artículo 864.- Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos,**

**hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.**

**Artículo 865.- Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.**

**Artículo 1784.- El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima.**

**Artículo 1787.- Cuando una persona hace uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, por la velocidad que desarrollen, por su naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, está obligada a responder del daño que cause, aunque no obre ilícitamente, a no ser que demuestre que ese daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima, por caso fortuito o fuerza mayor."**

Entonces, para que surja la obligación de reparar los daños y perjuicios ocasionados por actualización de lo dispuesto por la norma antes citada, es necesario que se encuentre probado en autos:

- 1) La existencia del daño en bienes propiedad del afectado;
- 2) Los vicios en la construcción, o falta de obras de resguardo necesarias; y
- 3) La relación de causalidad entre dichos vicios constructivos o falta de obras de resguardo y el efecto provocado en el bien del acreedor de la responsabilidad civil, y que el daño no sea producto de culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

Siendo que con las pruebas aportadas por la actora, en específico con la prueba de inspección judicial si bien se demostró

que el inmueble de su propiedad presenta en la barda colindante **xxxxxx** que corresponde a la cochera, una grieta que va en forma diagonal de arriba hacia abajo, así como que en diversas partes del predio se presentan rastros de humedad, salitre, y en la esquina de la parte superior izquierda hacia el lado sur de dicha finca se aprecia una cuarteadura de aproximadamente cuarenta centímetros, sin embargo, no se aportó medio de prueba tendiente a demostrar que dichos daños fueron ocasionados por la construcción y/o por el jardín con el que cuenta el inmueble de los demandados, mucho menos que éstos hayan actuado de forma negligente al momento de realizar obras de remodelación de su inmueble, ya que la mera falta de licencia para construir no se puede equiparar a que existió un vicio constructivo.

Por otro lado, de la misma inspección judicial esta autoridad advirtió que la humedad que presenta el inmueble de la actora es de forma general, se afirma ello, ya que esta autoridad al momento de desahogar dicha probanza hizo ver que todo el muro colindante de la parte oriente, es decir, el que colinda con el **xxxxxx**, tiene humedad; luego, se considera que tales daños pueden ser provocados incluso por el mero transcurso del tiempo, ya que según la actora desde que adquirió el inmueble y que lo fue el diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta ha habitado en el mismo, por lo que dicho bien cuenta por lo menos con más de cuarenta años, aunado a que en el hecho de su demanda adujo que desde que la adquirió **jamás realizó reparación alguna sobre dicha propiedad**, confesión que hace prueba plena en su contra en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, siendo evidente que los bienes por el mero transcurso del tiempo sufren un deterioro.

En consecuencia, al no existir prueba que demuestre que los daños que presenta el inmueble propiedad de la actora fueron provocados por la construcción de la cocina que realizó la demandada así como por la vegetación que ésta tiene en su jardín resulta improcedente la acción intentada.

Amén de lo anterior, con la propia inspección judicial así como con la manifestación hecha en ese momento por el perito designado por la actora ingeniero **Xxxxxx**, se demostró plenamente que la ampliación a la cocina que se realizó en el inmueble de los demandados, se hizo con una barda independiente al número **xxxxxx**, de aproximadamente dos punto treinta metros; entonces

esto último también hace inaplicable al presente caso lo que prevé el artículo 864 en el que la actora funda su acción, debido a que tal precepto prohíbe construir cerca de una **pared ajena o de copropiedad**, luego, al demostrarse que la construcción de la demandada se realizó sobre su propia pared hace inaplicable el mencionado precepto legal.

En consecuencia de lo anterior, se absuelve **Xxxxx** y **Xxxxx**, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas.

No se hace condena en gastos y costas, ya que si bien la acción de la actora resultó improcedente, sin embargo, los demandados no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.

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

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

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía única civil.

**TERCERO.** Se declara improcedente la acción hecha valer por **Xxxxx**.

**CUARTO.** Se absuelve a la parte demandada **Xxxxx** y **Xxxxx**, de las prestaciones reclamadas.

**QUINTO.** No se hace condena en gastos y costas.

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

**SÉPTIMO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez del **Juzgado Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de

Acuerdos que autoriza **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe.

EL LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

KARY\*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (**0503/2020**) dictada en fecha (**dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno**) por el (**Juez Primero Civil**), constante de (**veintiún**) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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; 103 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 suprimieron: (**el nombre de las partes, datos de identificación de inmuebles, nombres de testigos, datos de identificación de inscripciones antes el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, nombres de peritos, datos de identificación de instrumentos notariales, nombres de notarios públicos, números de notarias y nombres de personas morales**) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.

SH  
VA  
HEN  
OF  
VA