

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1618/2019** relativo al juicio **ÚNICO CIVIL** que en ejercicio de la acción reivindicatoria promovió **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**; así como su acumulado **1619/2019** que en ejercicio de la acción reivindicatoria promovió **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**; y su acumulado **0654/2020** que en ejercicio de la acción reivindicatoria promovió **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, que:

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

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

II. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atenta a lo establecido por el artículo 142 fracción, III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece que es juez competente aquel de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. En la especie, el actor incoa la acción real reivindicatoria de un inmueble ubicado en ésta jurisdicción, surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de reivindicación no se encuentra sujeta a los procedimientos

especiales previstos en el título décimo primero del Código de Procedimientos Civiles del Estado, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV. La parte actora **XXXXXX** dentro del expediente número **1618/2019** demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

A) *Para que por sentencia firme se le condene a entregar y se me restituya la posesión del inmueble del cual soy propietaria, toda vez que poseo justo título e interés legítimo sobre la finca ubicado en **XXXXXX**, **LOTE NÚMERO XXXXXX**, **DE LA MANZANA XXXXXX**, **ZONA XXXXXX**, **DE LA COLONIA "XXXXXX"**, de esta ciudad, con una superficie de **UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias:*

- *AL **XXXXXX**, 26.94 METROS CON LOTE **XXXXXX**;*
- *AL **XXXXXX**, 66.39 METROS CON LOTE **XXXXXX**;*
- *AL **XXXXXX**, 25.99 METROS CON CALLE **XXXXXX**;*
- *AL **XXXXXX**, 63.04 METROS CON LOTE **XXXXXX**.*

*El inmueble antes descrito se encuentra inscrito ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción **XXXXXX**, del Libro **XXXXXX**, de la **Sección Cuarta del Municipio de Aguascalientes** Folio Real **XXXXXX** inscrito a nombre de **XXXXXX**; lo cual acredito con el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio que anexo a la presente, en virtud de la escritura respectiva, así como con la cartografía certificada por el **XXXXXX** levantamiento topográfico y plano georeferenciado, **(ANEXOS 2, 3 Y 4)** y con ello acredito la propiedad sobre dicho inmueble y por lo tanto, demando se condene a mi demandado por sentencia firme a que me restituya la posesión de la finca antes descrita y mencionada, libre de todo gravamen y en el buen estado en que obtuvo la posesión de dicho inmueble, junto con la desocupación y entrega del mismo.*

B) *Para que por sentencia definitiva se declare que la presentación del juicio que nos ocupa, la suscrita, me encuentro desposeída del bien inmueble descrito en la prestación que antecede de forma furtiva y de mala fe por el ahora demandado, lo cual acredito con el instrumento*

número **XXXXXX VOLUMEN XXXXXX**, dónde el **XXXXXX**, Notario Público No. **XXXXXX**, da fe de la ocupación ilegítima del terreno (**ANEXO 5**)

C) Para que por sentencia definitiva se declare la ilegal posesión ejercida por **XXXXXX** respecto a la propiedad de la suscrita, señalada en la prestación identificada en el **inciso A)**, de la cual de manera ilegal tomó posesión, usándola para sí y en beneficio propio, enriqueciéndose de forma ilegítima a mi costa.

D) Para que se ordene la reivindicación, del inmueble indicado, a favor de la suscrita y en consecuencia se ordene al demandado la desocupación y entrega real y material del inmueble aludido, en el punto inmediatamente citado, con todos aquellos frutos y accesiones de índole artificial y natural, que en este momento formen parte del inmueble objeto de la presente controversia.

E) Para que se le condene al demandado, por el pago de todos los daños que pudiere presentar dicho terreno por la explotación realizada a dichas tierras, mismos que serán regulados en el incidente de liquidación al momento de la ejecución de sentencia, en la que habrá de determinarse al momento en que se haga entrega REAL Y MATERIAL de la finca objeto del presente juicio a la suscrita y la cuantía cierta de los daños causados como consecuencia de su uso continuo en el tiempo por el ahora demandado.

F) Para que se condene al demandado AL PAGO DE TODOS LOS PERJUICIOS CAUSADOS A LA FECHA, a razón de **\$21,064.05 (VEINTE UN MIL SESENTA Y CUATRO PESOS 05/100 M.N.) MENSUALES** contados a partir del momento en que se adquirió la propiedad, con fecha **siete del mes de agosto del dos mil dieciocho** y hasta el momento en que haga entrega real y material del inmueble objeto del presente juicio, derivado de que me ha privado de obtener lícitamente pensiones rentísticas en base a la cantidad antes dicha, dado que se reúsa a desocupar el inmueble objeto de la presente demanda, mismo que a la fecha ocupa de manera ilegítima bases que serán comprobadas durante el juicio. Dicha prestación guarda relación con los siguientes criterios:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).”

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS.”

G) *Por el pago de los gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio, en atención a que me veo en la necesidad de promover el mismo, por la acción furtiva y de mala fe llevada por la parte demandada, quien a la fecha ocupa de forma ilegítima el inmueble que es de mi propiedad.”*

Basó sus prestaciones en los puntos de hechos narrados del uno al cinco de su escrito inicial, la cual obra a fojas uno a ocho del sumario.

El demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas sesenta y cuatro a setenta y siete de autos.

V. Mediante proveído dictado por la suscrita en fecha cinco de marzo de dos mil veinte, dentro de los autos del expediente **1619/2019**, se ordenó su acumulación y glose a los del expediente **1618/2019** ambos del índice de este juzgado, siendo que en el primero de los mencionados, la parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

“A) *Para que por sentencia firme se le condene a entregar y se me restituya la posesión del inmueble del cual soy propietaria, toda vez que poseo justo título e interés legítimo sobre la finca ubicado en **XXXXXX**, LOTE NÚMERO **XXXXXX**, DE LA MANZANA **XXXXXX**, ZONA **XXXXXX**, DE LA COLONIA “**XXXXXX**”, de esta ciudad, con una superficie de **UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias:*

- AL **XXXXXX**, 26.94 METROS CON LOTE **XXXXXX** Y **XXXXXX**;

- AL **XXXXXX**, 42.27 METROS CON 24.12 METROS CON **XXXXXX**;
- AL **XXXXXX**, 25.99 METROS CON CALLE **XXXXXX**;
- AL **XXXXXX**, 66.39 METROS CON LOTE **XXXXXX** Y OTRAS CARRETERAS A **XXXXXX**.

El inmueble antes descrito se encuentra inscrito ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción **XXXXXX**, del Libro **XXXXXX**, de la **Sección Cuarta del Municipio de Aguascalientes** Folio Real **XXXXXX** inscrito a nombre de **XXXXXX**; lo cual acredito con el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio que anexo a la presente, en virtud de la escritura respectiva, así como con la cartografía certificada por el **XXXXXX** levantamiento topográfico y plano georeferenciado, (**ANEXOS 2, 3 Y 4**) y con ello acredito la propiedad sobre dicho inmueble y por lo tanto, demando se condene a mi demandado por sentencia firme a que me restituya la posesión de la finca antes descrita y mencionada, libre de todo gravamen y en el buen estado en que obtuvo la posesión de dicho inmueble, junto con la desocupación y entrega del mismo.

B) Para que por sentencia definitiva se declare que la presentación del juicio que nos ocupa, la suscrita, me encuentro desposeída del bien inmueble descrito en la prestación que antecede de forma furtiva y de mala fe por el ahora demandado, lo cual acredito con el instrumento número **XXXXXX VOLUMEN XXXXXX**, dónde el **XXXXXX**, Notario Público No. **XXXXXX**, da fe de la ocupación ilegítima del terreno (**ANEXO 5**)

C) Para que por sentencia definitiva se declare la ilegal posesión ejercida por **XXXXXX** respecto a la propiedad de la suscrita, señalada en la prestación identificada en el **inciso A)**, de la cual de manera ilegal tomó posesión, usándola para sí y en beneficio propio, enriqueciéndose de forma ilegítima a mi costa.

D) Para que se ordene la reivindicación, del inmueble indicado, a favor de la suscrita y en consecuencia se ordene al demandado la desocupación y entrega real y material del inmueble aludido, en el punto inmediatamente citado, con todos aquellos frutos y accesiones de índole

artificial y natural, que en este momento formen parte del inmueble objeto de la presente controversia.

E) Para que se le condene al demandado, por el pago de todos los daños que pudiere presentar dicho terreno por la explotación realizada a dichas tierras, mismos que serán regulados en el incidente de liquidación al momento de la ejecución de sentencia, en la que habrá de determinarse al momento en que se haga entrega REAL Y MATERIAL de la finca objeto del presente juicio a la suscrita y la cuantía cierta de los daños causados como consecuencia de su uso continuo en el tiempo por el ahora demandado.

F) Para que se condene al demandado AL PAGO DE TODOS LOS PERJUICIOS CAUSADOS A LA FECHA, a razón de **\$22,172.68 (VEINTIDOS MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS 68/100 M.N.) MENSUALES** contados a partir del momento en que se adquirió la propiedad, con fecha **siete del mes de agosto del dos mil dieciocho** y hasta el momento en que haga entrega real y material del inmueble objeto del presente juicio, derivado de que me ha privado de obtener lícitamente pensiones rentísticas en base a la cantidad antes dicha, dado que se reúsa a desocupar el inmueble objeto de la presente demanda, mismo que a la fecha ocupa de manera ilegítima bases que serán comprobadas durante el juicio. Dicha prestación guarda relación con los siguientes criterios:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).”

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS.”

G) Por el pago de los gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio, en atención a que me veo en la necesidad

de promover el mismo, por la acción furtiva y de mala fe llevada por la parte demandada, quien a la fecha ocupa de forma ilegítima el inmueble que es de mi propiedad.”

Basó sus prestaciones en los puntos de hechos narrados del uno al cinco de su escrito inicial, la cual obra a fojas noventa a noventa y siete del sumario.

El demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas ciento sesenta a ciento sesenta y ocho de autos.

VI. De igual forma, mediante proveído dictado por la suscrita en fecha siete de octubre de dos mil veinte, dentro de los autos del expediente **0654/2020**, se ordenó su acumulación y glose a los del expediente **1618/2019** ambos del índice de este juzgado, siendo que en el primero de los mencionados, la parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

“A) *Para que por sentencia firme se le condene a entregar y se me restituya la posesión del inmueble del cual soy propietaria, toda vez que poseo justo título e interés legítimo sobre la finca ubicado en **XXXXXX**, **LOTE NÚMERO XXXXXX**, **DE LA MANZANA XXXXXX**, **ZONA XXXXXX**, **DE LA COLONIA “XXXXXX”**, de esta ciudad, con una superficie de **UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias:*

- *AL **XXXXXX**, 26.94 METROS CON LOTE **XXXXXX**;*
- *AL **XXXXXX**, 63.04 METROS CON LOTE **XXXXXX**;*
- *AL **XXXXXX**, 25.94 METROS CON CALLE **XXXXXX**;*
- *AL **XXXXXX**, 59.69 METROS MÁS 4.31 METROS CON LOTE **XXXXXX**.*

*El inmueble antes descrito se encuentra inscrito ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción **XXXXXX**, del Libro **XXXXXX**, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes Folio Real **XXXXXX** inscrito a nombre de la **XXXXXX**; lo cual acredito con el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio que anexo a la presente, en virtud de la escritura*

respectiva, así como con la cartografía certificada por el **XXXXX** levantamiento topográfico y plano georeferenciado, (**ANEXOS 2, 3 Y 4**) y con ello acredito la propiedad sobre dicho inmueble y por lo tanto, demando se condene a mi demandado por sentencia firme a que me restituya la posesión de la finca antes descrita y mencionada, libre de todo gravamen y en el buen estado en que obtuvo la posesión de dicho inmueble, junto con la desocupación y entrega del mismo.

B) Para que por sentencia definitiva se declare que la presentación del juicio que nos ocupa, la suscrita, me encuentro desposeída del bien inmueble descrito en la prestación que antecede de forma furtiva y de mala fe por el ahora demandado, lo cual acredito con el instrumento número **XXXXX VOLUMEN XXXXX**, dónde el **XXXXX**, Notario Público No. **XXXXX**, da fe de la ocupación ilegítima del terreno (**ANEXO 5**)

C) Para que por sentencia definitiva se declare la ilegal posesión ejercida por **XXXXX** respecto a la propiedad de la suscrita, señalada en la prestación identificada en el **inciso A)**, de la cual de manera ilegal tomó posesión, usándola para sí y en beneficio propio, enriqueciéndose de forma ilegítima a mi costa.

D) Para que se ordene la reivindicación, del inmueble indicado, a favor de la suscrita y en consecuencia se ordene al demandado la desocupación y entrega real y material del inmueble aludido, en el punto inmediatamente citado, con todos aquellos frutos y acciones de índole artificial y natural, que en este momento formen parte del inmueble objeto de la presente controversia.

E) Para que se le condene al demandado, por el pago de todos los daños que pudiere presentar dicho terreno por la explotación realizada a dichas tierras, mismos que serán regulados en el incidente de liquidación al momento de la ejecución de sentencia, en la que habrá de determinarse al momento en que se haga entrega REAL Y MATERIAL de la finca objeto del presente juicio a la suscrita y la cuantía cierta de los daños causados como consecuencia de su uso continuo en el tiempo por el ahora demandado.

F) Para que se condene al demandado AL PAGO DE TODOS LOS PERJUICIOS CAUSADOS A LA FECHA, a razón de **\$20,800.09 (VEINTE MIL OCHOCIENTOS PESOS 09/100 M.N.) MENSUALES** contados a partir del momento en que se adquirió la propiedad, con fecha **siete del mes de agosto del dos mil dieciocho** y hasta el momento en que haga entrega real y material del inmueble objeto del presente juicio, derivado de que me ha privado de obtener lícitamente pensiones rentísticas en base a la cantidad antes dicha, dado que se reusa a desocupar el inmueble objeto de la presente demanda, mismo que a la fecha ocupa de manera ilegítima bases que serán comprobadas durante el juicio. Dicha prestación guarda relación con los siguientes criterios:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).”

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS.”

G) Por el pago de los gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio, en atención a que me veo en la necesidad de promover el mismo, por la acción furtiva y de mala fe llevada por la parte demandada, quien a la fecha ocupa de forma ilegítima el inmueble que es de mi propiedad.”

Basó sus prestaciones en los puntos de hechos narrados del uno al cinco de su escrito inicial, la cual obra a fojas doscientos treinta a doscientos treinta y ocho del sumario.

El demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas doscientos noventa y cuatro a trescientos dos de autos.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de

Procedimientos Civiles, correspondiendo a las partes demostrar sus respectivas acciones y excepciones.

VII. En primer término, se procede al estudio de la acción reivindicatoria ejercitada en los autos del expediente **1618/2019** por **XXXXX**, por lo que inicialmente se analiza la **excepción de oscuridad de la demanda** opuesta por el demandado **XXXXX**, pues de resultar procedente, en términos de lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, impediría el pronunciamiento respecto del fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, la resolución de contradicción de tesis 104/2004 pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, enero de 2005, Tesis 1a./J. 133/2004, Página 257, que es del epígrafe y texto siguientes:

“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de

la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez”.

La excepción de referencia la hace consistir, en esencia, en que los hechos que narra la accionante no están redactados en términos claros ni entendibles, al igual que sus pretensiones, son ambiguas pues no señala circunstancias de tiempo, modo y lugar, lo que coloca en estado de indefensión al demandado.

Tal excepción es **improcedente**.

Pues del escrito inicial de demanda se desprende que la parte actora señaló de manera clara y precisa los hechos en los que basa su acción, razón por la cual no deviene de oscura o irregular la demanda entablada por la accionante, ya que no se desprenden omisiones de fondo que pudieran dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues ésta última dio contestación puntualmente a cada uno de los hechos narrados en la misma, opuso excepciones y defensas; y será en su caso al analizar la acción ejercitada con base en las pruebas aportadas por las partes que se determine la procedencia o improcedencia de las pretensiones deducidas por la accionante.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, Registro: 916110, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Apéndice 2000, Tomo V, Trabajo, Materia(s): Laboral, Tesis: 973, Página: 839, que señala:

“OSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITOS DE LA.- Para que la excepción de oscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que

impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.

VIII. Dilucidado lo anterior, se procede al análisis de la acción ejercitada por **XXXXXX**, quien versa la misma en el hecho de que en fecha diecinueve de julio de dos mil diecisiete, dentro de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, tirando ante la fe de la **XXXXXX**, Notaria Pública número **XXXXXX** de los del Estado, adquirió por compraventa celebrada con el **XXXXXX**, el predio ubicado en la **XXXXXX**, lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, de la colonia **XXXXXX**, casi esquina con **XXXXXX** de esta ciudad.

Al respecto es menester señalar que no es ajeno para la suscrita que en el hecho marcado con el número uno, **XXXXXX** refiere que es propietaria del lote **XXXXXX**, sin embargo, tal como se advierte del documento fundatorio de la acción, el lote que ampara dicha escritura pública corresponde al lote **XXXXXX**, de ahí que a consideración de la suscrita se trata de un mero error mecanográfico que no trasciende en la presente resolución, de ahí que la suscrita hubiera realizado la aclaración en el párrafo que antecede para efectos de mejor proveer.

Cobra sustento a lo anterior, la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C.1009 C (9a.), localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro IV, enero de 2012, tomo 5, página 4282, número de registro 160468, que a la letra señala:

“ACCIÓN. EL JUZGADOR DEBE INTERPRETAR EL ESCRITO DE DEMANDA EN ARMONÍA CON LAS PRUEBAS Y ANEXOS EN QUE SE SUSTENTA. Este tribunal ha establecido mediante criterio jurisprudencial (I.3o.C. J/40) de rubro: "DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE.", que de existir en el escrito de demanda palabras contrarias, el juzgador debe realizar una interpretación integral de la demanda para armonizar los datos en ella contenidos y fijar un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio. Ahora, en una nueva reflexión, se debe establecer que para una debida integración de la acción no basta con que el juzgador realice una

interpretación del contenido del escrito de demanda, sino que ésta se debe armonizar con las pruebas y anexos a la misma, al constituir la demanda y los documentos fundatorios de la acción un todo, de tal forma que si de los documentos anexos se desprende que alguno de los datos asentados en la demanda son incorrectos o inexactos, debido a un mero error mecanográfico, se resuelva sobre la acción efectivamente planteada. Sin que se pueda considerar que con dicha actuación se deje en estado de indefensión a la parte demandada, en virtud de que a ésta se le emplaza con la copia no sólo del escrito inicial de demanda sino también de las pruebas y anexos a la misma.”

Así como la jurisprudencia de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C. J/40, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVI, agosto de 2007, página 1240, número de registro 171800, que señala:

“DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE. Es legal una sentencia cuando su dictado no se aparta de los hechos constitutivos de la controversia, sino que se apoya en una debida interpretación del escrito inicial de demanda, ocurso, que como cualquier otro acto jurídico es susceptible de interpretación cuando existen palabras contrarias. La interpretación de la demanda debe ser integral, a fin de que el juzgador armonice los datos en ella contenidos y fije un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, lo que se justifica plenamente, en virtud de que se entiende que el Juez es un perito en derecho, con la experiencia y conocimientos suficientes para interpretar la redacción oscura e irregular, y determinar el verdadero sentido y la expresión exacta del pensamiento de su autor que por error incurre en omisiones o imprecisión, tomando en cuenta que la demanda constituye un todo que debe analizarse en su integridad por la autoridad a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio.”

Que en fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, la accionante en compañía de **XXXXXX** acudieron al inmueble materia del juicio y se percataron que el mismo se encontraba cercado con una malla

ciclónica y solo estaba una persona que mencionó ser quien atiende las XXXXX y refirió que su patrón lo era XXXXX, y que éste último fue quien colocó la malla y construyó las referidas canchas de fútbol.

Que derivado de la posesión que ostenta el ahora demandado del inmueble materia del presente juicio, la accionante ha sido privada de la obtención de rentas del referido predio.

Para acreditar su acción, XXXXX ofreció las siguientes pruebas:

Documental pública, consistente en la escritura pública número XXXXX, volumen XXXXX, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, tirada ante la fe de la XXXXX, Notaria Pública número XXXXX de los del Estado, visible a fojas diez a doce de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones; del inciso a) de la fracción II del apartado de declaraciones se desprende que XXXXX declaró que ocupa el lote de referida operación de regularización; que ella ni los ocupantes del lote son propietarios de otro inmueble en el centro de población descrito en la declaración cuarta, que su posesión es pública, continua, pacífica y de buena fe y manifestó que su propósito era regularizar su tenencia mediante su compra de carácter social. En el inciso b) de dicha fracción la ahora accionante manifestó que por dicho medio formalizaba con la parte vendedora el estado que en ese momento guardaba el lote de terreno objeto del contrato.

En las cláusulas primera y segunda del referido contrato, se estableció la compraventa realizada por XXXXX con el XXXXX, respecto del lote XXXXX, manzana XXXXX, zona XXXXX, de la colonia XXXXX de esta ciudad, con una superficie de un mil setecientos cincuenta metros cuadrados y con las medidas y colindancias que se refieren en el basal por la cantidad de ciento nueve mil doscientos veinte pesos.

Documental pública, consistente en la fe de hechos número XXXXX, volumen XXXXX, de fecha uno de octubre de dos mil diecinueve, asentada por el XXXXX, Notario Público número XXXXX

de los del Estado, visible a fojas treinta y nueve de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones, de la que se desprende que dicho fedatario se constituyó en compañía de **XXXXXX** en el lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, colonia **XXXXXX** de esta ciudad, y cerciorado de ser el domicilio por indicarlo así la nomenclatura oficial de la **XXXXXX**, que dicho fedatario pudo apreciar que en ese punto existen unas canchas de fútbol, con una malla perimetral y un anuncio de un número al parecer celular, que en el lote colindante existe otra malla ciclónica con una caseta de vigilancia tipo “camper” y unos vehículos en su interior; a lo que su solicitante le manifestó que por la dimensión de las **XXXXXX** seguramente abarcaba más lotes que el de su propiedad.

Sin embargo, el hecho de que al mismo se le haya concedido valor probatorio, no indica que tenga eficacia probatoria, ya que se trata de dos elementos distintos, pues el primero es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; en tanto que el segundo de los referidos únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que, a través suyo, han quedado plasmados. Ahora, si bien en el presente caso a dicho documento se le otorgó valor probatorio atendiendo a la naturaleza de la que proviene, la misma no tiene eficacia probatoria para acreditar que el demandado **XXXXXX** sea quien detenta la posesión del inmueble materia del presente juicio, pues el fedatario público únicamente se constató por la apreciación de los sentidos que en el inmueble en el que se constituyó estaba cercado y servía como canchas de fútbol.

Cobra aplicación a la anterior consideración, la tesis aislada de la octava época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIV,

octubre de 1994, tesis I. 3o. A. 145 K, página 385, con número de registro 210315, que a la letra dice:

“VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCION CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCION TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRA EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVES SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.

La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a

concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate”.

Documental privada, consistente en la carta intención de contrato de arrendamiento, suscrita por **XXXXXX** en fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, visible a fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues si bien fue suscrito por un tercero, el mismo fue **ratificado** en cuanto a su contenido y firma por dicho suscriptor en audiencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno.

Ahora, si bien en el presente caso a dicho documento se le otorgó valor probatorio atendiendo a la naturaleza de la que proviene, la misma no tiene eficacia probatoria para acreditar las rentas que refiere se ha privado de obtener de la renta del inmueble materia del presente juicio, pues del documento en análisis únicamente se desprende la declaración unilateral de la voluntad de **XXXXXX** de rentar el inmueble materia del presente juicio, debiendo recordar que el artículo 1688 del Código Civil, establece que, tratándose de la oferta de la celebración de un contrato, el mismo se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, por ende al no advertirse del sumario elemento alguno de convicción del que se desprenda que **XXXXXX** aceptó dicha oferta, no se acredita que en efecto, la posesión que detenta el demandado del inmueble materia del presente juicio, originó que dicho contrato de arrendamiento no se hubiera concretado.

Siendo innecesario dar contestación a la objeción que realiza la parte demandada respecto del documento en comento, pues en nada variaría el alcance probatorio que ésta autoridad otorgó al mismo.

Pericial en topografía y agrimensura, con el propósito de determinar las características específicas limítrofes y colindancia del inmueble materia del presente juicio.

Al respecto, **XXXXXX** designó como perito de su parte al **XXXXXX**, quien rindió su dictamen el cual obra a fojas seiscientos treinta y cinco a seiscientos treinta y siete de autos.

En tanto que **XXXXXX** no adicionó cuestionario al respecto; y si bien nombró perito de su parte, el mismo no rindió el dictamen que le fuera encomendado.

Así, se procede al análisis del dictamen rendido por el perito de la accionante **XXXXXX**, en los siguientes términos:

En su dictamen el perito estableció el método de estudio siendo la revisión del expediente, la inspección fotográfica y ubicación general del inmueble, investigación fotográfica en INEGI, Instituto Catastral del Estado, Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, RAN y CORETT; análisis del instrumento público **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, levantamiento topográfico del lote, plano de expropiación emitido por el RAN, planos topográficos de la ubicación de la manzana **XXXXXX** dentro de la expropiación.

En su dictamen ubicó el entorno urbano y ubicación estatal del inmueble, así como su ruta de acceso partiendo del centro de la ciudad; realizó el trazo del inmueble con base en la descripción gráfica del predio descrito en la escritura pública fundamento de la acción y refirió que los datos obtenidos con base en la investigación realizada en las dependencias referidas en líneas que anteceden, concatenados con los elementos del expediente permitieron identificar los lotes **XXXXXX**, **XXXXXX** y **XXXXXX** de la manzana **XXXXXX** que se ubica al noroeste del predio expropiado a favor de **XXXXXX**.

De igual forma, dio contestación al cuestionario de la parte oferente de la prueba explicando detalladamente las razones por las que llegó a cada una de las respuestas, y en él señaló, entre otras cosas, que del levantamiento topográfico que realizó, se desprende que el lote **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, tiene una superficie real de mil setecientos cincuenta metros cuadrados, y linda, al **XXXXXX** en sesenta y tres punto cuatro metros, con **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en sesenta y seis punto treinta y nueve metros con **XXXXXX**; al

XXXXXX en veinticinco punto noventa y nueve metros con XXXXXX; al XXXXXX, en veintiséis punto noventa y cuatro metros, con XXXXXX.

Que, los levantamientos topográficos que anexara la accionante a su escrito inicial son antecedentes coincidentes con el lote XXXXXX, de la manzana XXXXXX XXXXXX de la colonia XXXXXX y se desprende de la escritura pública número XXXXXX, volumen XXXXXX, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, pues ambos predios presentan las mismas medidas y colindancias, ya que es compatible con la cadena de origen, es decir, se desprende de la expropiación del predio de uso común de terrenos del ejido "XXXXXX" con una superficie de 29-97-37.50 hectáreas, resultado de la subdivisión descrita en el anexo "A" (plano general manzanero), donde se desglosan la lotificación anexo "B" y donde se cierra la cadena de origen, además confirmado por la edición oficial de catastro.

Como se puede apreciar, el dictamen emitido por el perito XXXXXX cumple a cabalidad con lo establecido por la norma procesal pues expone los estudios, análisis realizados, métodos para emitir sus conclusiones; además de que explica las razones que tomó para llegar a sus conclusiones y analizó no solo el levantamiento topográfico que realizó al inmueble materia del juicio, sino también la escritura de las parte actora, así como los documentos que obran en el sumario y en las diversas dependencias públicas ya mencionadas.

Aunado a esto, el perito de mérito cuenta con los conocimientos necesarios para llevar a cabo el dictamen que le fue encomendado, pues, tal como se desprende del plan de estudios de la Ingeniería en Arquitectura del XXXXXX de donde es egresado dicho profesional, se desprende que los estudiantes de dicha carrera cursan la materia de topografía lo que le da la pericia necesaria para resolver las cuestiones planteadas en el presente juicio.

Es por ello, que en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le otorga valor probatorio al dictamen pericial emitido por el perito de nombrado por la parte actora XXXXXX; y con el que se acredita la identidad del

inmueble materia del presente juicio y que está en posesión de **XXXXXX**.

Pericial en avalúo de inmueble, con el propósito de determinar las características específicas limítrofes y colindancia del inmueble materia del presente juicio.

Al respecto, **XXXXXX** designó como perito de su parte al **XXXXXX**, quien rindió su dictamen el cual obra a fojas seiscientos sesenta y ocho a seiscientos ochenta y seis de autos.

En tanto que **XXXXXX** aunque no adicionó cuestionario al respecto, nombró como perito de su parte al **XXXXXX**, quien rindió el dictamen que le fuera encomendado y el cual obra a fojas seiscientos ochenta y siete a setecientos tres de autos.

Ante la discrepancia los dictámenes rendidos por las partes, la suscrita nombró como perito tercero al **XXXXXX**, quien aceptó y protestó el cargo conferido y rindió su dictamen visible a fojas ochocientos ochenta y dos a ochocientos ochenta y ocho de autos.

Así, se procede al análisis de los dictámenes rendidos por cada uno de los peritos, en los siguientes términos:

El perito **XXXXXX** refirió en su dictamen que para determinar el valor comercial que presenta el inmueble, el perito visitó la zona y el inmueble, realizó una investigación de suelo de terrenos de la zona e hizo un análisis de los elementos de la construcción, tomando como referencia los encontrados en el inmueble.

Refiere que las características urbanas de la zona donde se ubica el inmueble materia del juicio, es tipo habitacional/comercial, con servicios de luz, agua, drenaje, teléfono y cable; que el inmueble tiene uso de suelo habitacional.

Refiere que el terreno se ubica en las calles transversales limítrofes y orientación entre las avenidas **XXXXXX** y **XXXXXX**, con una superficie de mil setecientos cincuenta metros cuadrados.

En el apartado general del predio refiere que el inmueble es de uso habitacional y comercial, con una buena calidad de suelo,

topografía horizontal, sin características panorámicas, de forma rectangular y con una unidad rentable.

Para determinar el valor de las rentas, refirió haber comparado tres predios, dos de ellos sin construcción ubicados en el fraccionamiento XXXXX y el último en XXXXX, para lo cual, realizó la homologación de los mismos y determinó que el valor de mercado por metro cuadrado es de dos mil setecientos cincuenta y seis pesos treinta y cinco centavos. Posteriormente, realizó la aplicación del enfoque de ingresos homologando las rentas que, según el perito, generan los predios que comparó y a los que se refirió previamente. Posteriormente, realizó la actualización del predio con base a la inflación y concluyó que las rentas generadas del mes de septiembre de dos mil catorce a febrero de dos mil veintiuno, ascienden a la cantidad de un millón cuatrocientos noventa y un mil cuatrocientos pesos ochenta y siete centavos moneda nacional.

Por su parte, el perito XXXXX, en su apartado de características urbanas refirió que el predio está ubicado en una zona residencial popular de primer orden, cuyas construcciones dominantes son moderno económico, con un índice de saturación de la zona del noventa y ocho por ciento, una densidad de población normal, sin que se aprecie contaminación ambiental, uso de suelo mixto compatible con servicios, con alumbrado público en poste de concretos, banqueta de concreto, instalaciones aéreas de energía eléctrica.

Refiere que el predio cuenta con una superficie de mil seiscientos ochenta y dos punto ochenta y seis metros cuadrados, con uso de suelo comercial. Refiere que el predio no cuenta con elementos de construcción, con regular estado de conservación.

En el apartado de “Enfoque comparativo de mercado terreno” refiere que comparó cinco predios, uno ubicado en el fraccionamiento XXXXX, uno en XXXXX, dos en XXXXX y uno en XXXXX, cuyo valor homologado ponderado es de mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos dos centavos moneda nacional.

En el apartado “Enfoque comparativo de mercado inmueble en renta” refiere que comparó cinco predios ubicados cada uno en las

colonias XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX y XXXXX cuyo valor homologado ponderado es de quince mil cincuenta y cinco pesos dieciocho centavos moneda nacional.

En el apartado de los valores obtenidos, señala como indicador de valor del enfoque de mercado y de costos dos millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil quinientos noventa y un pesos veintidós centavos; y como valor de enfoque de rentas quince mil cincuenta y cinco pesos dieciocho centavos moneda nacional.

Como conclusión señala que el valor comercial del inmueble es de dos millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil quinientos noventa y un pesos veintidós centavos moneda nacional, esto al día nueve de marzo de dos mil veintiuno.

Finalmente, el perito XXXXX, señaló que el inmueble se encuentra en una zona urbana, con tipos de construcción de casa habitación, baja densidad de construcción, contaminación moderada, uso de suelo habitacional, servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, drenaje, sanitario, alumbrado público, banquetas, guarniciones, pavimento, transporte y servicio de limpieza.

Señala que el inmueble tiene una superficie total de mil setecientos cincuenta metros cuadrados, cuyo uso actual es de campos de fútbol.

Refiere que realizó una investigación de mercado de tres terrenos similares, ubicados, respectivamente, en los fraccionamientos XXXXX, XXXXX y XXXXX, y con base en ello, realizó la homologación de conceptos y valor ajustado del inmueble. Señala además que el valor comercial del terreno al día siete de agosto de dos mil veintiuno es de cuatro millones seiscientos mil pesos, cuyas rentas mensuales son de dieciocho mil cuatrocientos pesos, por lo que las rentas generadas ascienden a un millón seiscientos treinta mil pesos.

Ahora, debe de recordarse que las pruebas periciales tienen como cometido el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de su pericia y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de los que posee una persona de

nivel cultural promedio, los cuales, además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Así, el uso, primordialmente, de la pericial, y con ella de los métodos científicos, implica el aprovechamiento de conocimientos especializados, indispensables para apreciar y calificar ciertos hechos o evidencias y poderles atribuir o negar significado respecto a una cierta práctica, hipótesis o conjetura que pretende acreditarse.

Lo anterior tiene sustento en la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.1o.A.E.45 K (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 24, noviembre de 2015, tomo IV, página 3605, número de registro 2010576, que a la letra señala:

“PRUEBA PERICIAL CIENTÍFICA. SU OBJETO Y FINALIDAD.

El objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte aporte al juzgador conocimientos propios de su pericia y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de los que posee una persona de nivel cultural promedio, los cuales, además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Así, el uso, primordialmente, de la pericial, y con ella de los métodos científicos, implica el aprovechamiento de conocimientos especializados, indispensables para apreciar y calificar ciertos hechos o evidencias y poderles atribuir o negar significado respecto a una cierta práctica, hipótesis o conjetura que pretende acreditarse. También es útil para determinar qué circunstancias o evidencias son necesarias, conforme al marco metodológico, para arribar válidamente a cierta conclusión. De esta forma, tanto las evidencias, como los métodos deben ser relevantes y fiables para el resultado, fin o propósito que con el medio probatorio se intente alcanzar; aspectos que deben tomarse en cuenta para la calificación de la prueba en lo relativo a su pertinencia e idoneidad. Por lo anterior, el conocimiento especializado que puede obtenerse de los métodos científicos o de procedimientos expertos hace participes a los juzgadores de la información que deriva de leyes, teorías, modelos explicativos, máximas de la experiencia y destrezas,

incluso de presunciones, todos ellos correspondientes a las diversas ciencias que se rigen por distintas metodologías, por lo cual, las evidencias que aportan comprenden hechos, conductas, prácticas, estados de cosas o circunstancias particulares, en general, que conforme a una teoría o método, sean pertinentes para el propósito u objetivo que con la prueba se intenta acreditar y requiere de una calificación especializada.”

Así, atendiendo a que los peritos nombrados en juicio son auxiliares de los juzgadores para que éstos últimos puedan allegarse de aquellos elementos que se escapan de sus conocimientos, los dictámenes que rindan tienen que señalar de manera expresa, no solo sus conclusiones, sino también los métodos que utilizaron para obtenerlas, pues de lo contrario, las autoridades jurisdiccionales no pueden tener certeza que en efecto, las referidas conclusiones sean objetivas y no meras apreciaciones de los peritos.

Por ende, si en la especie la pericial en estudio tenía como objetivo determinar el valor de las rentas mensuales del inmueble materia del juicio, entonces, los peritos tanto de las partes como el nombrado por la suscrita tenían que haber señalado el universo de inmuebles que analizaron para llevar el estudio de mercado que refieren realizaron, las rentas que por cada una de éstas se pedía y la manera en que obtuvieron dicha información, lo que en la especie no ocurrió pues se limitaron a referir que compararon predios que incluso no se encontraban en la zona donde se ubica el inmueble materia del juicio, pero no refirieron las similitudes que guardan con el predio en cuestión ni la fuente de la que obtuvieron dicha información, e incluso, de los que analizó el perito nombrado por la parte actora, uno contaba con construcción, lo que evidentemente aumenta el valor del mismo.

Aunado a esto, el perito de la parte actora calculó el precio de las rentas correspondientes a los años del dos mil catorce a dos mil veintiuno, con base en la inflación de cada uno de los referidos años, siendo esto incorrecto, ya que la inflación no es un parámetro para realizar el cálculo de las rentas, sino que el perito debió tomar en consideración las situaciones particulares que presentaba el inmueble

en cada año, así como las rentas que se cobraban en dichos años por inmuebles de similares condiciones.

Por otra parte, el perito de la parte demandada refirió que el predio tiene una superficie de mil seiscientos ochenta y dos punto ochenta y seis metros cuadrados, es decir, sesenta y siete punto catorce metros cuadrados menos de lo que realmente tiene, lo que evidentemente genera que una variación en el precio del inmueble.

Por todo lo anterior es que ésta autoridad no tiene certeza de que en efecto las conclusiones que vierten los tres peritos sean objetivas y no meras apreciaciones de éstos, de ahí que a consideración de la suscrita, los dictámenes en análisis son dogmáticos y por ende, en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, carentes de valor probatorio.

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.”

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte demandada en su escrito de contestación, al señalar que él es el encargado de atender las canchas de fútbol conocidas como "XXXXXX" prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que tenga eficacia probatoria para acreditar la posesión que refiere la accionante el demandado detenta del inmueble materia del presente juicio, pues en el referido hecho el demandado también refirió ser empleado de XXXXXX, quien lo contrató para atender las referidas canchas de fútbol, lo que en todo caso no demostró.

Confesional, a cargo de XXXXXX la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ochocientos 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 al momento de ser emplazado a juicio, se encontraba en las canchas de fútbol ubicadas en XXXXXX, lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, colonia XXXXXX de esta ciudad; que el inmueble materia del presente juicio ha sido destinado para cancha de fútbol y que tiene una superficie de un mil setecientos cincuenta metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; al XXXXXX, en veintiséis punto noventa y cuatro metros, con lote XXXXXX; al XXXXXX, en sesenta y seis punto treinta y nueve metros, con XXXXXX; al XXXXXX, en veinticinco punto noventa y nueve metros, con XXXXXX; al XXXXXX en sesenta y tres punto cuatro metros, con XXXXXX, pero aclaró que desconoce con exactitud las medidas y colindancias; **que el absolvente ha utilizado el inmueble para canchas de fútbol**, pero aclaró que él solo fue contratado para trabajar ahí; que a dichas XXXXXX se les denomina "XXXXXX"; **que actualmente detenta la posesión del inmueble materia del juicio**; que carece de justo título que acredite su posesión respecto del inmueble materia del presente juicio, pero aclaró que desconoce los documentos que tenga la persona

que ostenta la propiedad; que carece de justo título que acredite su propiedad respecto del inmueble materia del presente juicio.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Sin que pase desapercibido para esta autoridad que la parte actora no ofreció como medios de pruebas diversos documentos que acompañó a su demanda; sin embargo, al haberse acompañado al escrito inicial, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de sustento la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto y 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.”

Siendo éstos, los siguientes:

Documental privada, consistente en las copias simples de un plano expedido por el Registro Agrario Nacional en fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete, visible a fojas dieciséis y diecisiete de autos, que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues si bien se trata de la simple reproducción de un documento original, su contenido se encuentra adminiculado con el dictamen emitido por el **XXXXXX** dentro de la prueba pericial topográfica y agrimensura que

fuera previamente valorada y de la que se desprende la fracción de terreno del que deriva el predio XXXXX, de la manzana XXXXX, zona XXXXX, colonia XXXXX de esta ciudad y que es propiedad de XXXXX.

Documental privada, consistente en la copia simple del levantamiento topográfico del predio XXXXX, de la manzana XXXXX, zona XXXXX, colonia XXXXX de esta ciudad, emitido por el XXXXX y que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues aún y cuando se trata de la simple reproducción de un documento, el cual además no cuenta con firma, su contenido fue reconocido por el referido perito en el dictamen que emitiera dentro de la prueba pericial topográfica y agrimensura que fuera previamente valorada, y con el que se acredita la identidad del predio propiedad de XXXXX y que es materia del presente juicio.

Documental privada, consistente en el dictamen de avalúo de rentas expedido por el XXXXX y que obra a fojas diecinueve a treinta y siete de autos.

Al respecto debe de señalarse que aún y cuando dicha documental verse en un peritaje realizado por un especialista, a su valoración no puede dársele el tratamiento de dictamen pericial pues no fue ofrecida en los términos establecidos por los artículos 294 al 307 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que no se observaron las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo, es decir, no se les concedió a la contraparte el término de ley para que adicionara cuestionario y nombrara perito de su intención, razón por la cual, la misma se valora como prueba documental privada.

Sirve de apoyo la tesis aislada 1a. CCCXCVIII/2014 (10a.) emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, décima época, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 12, noviembre de 2014, Tomo I, página 715, número de registro 2007982, que a la letra dice:

“DICTAMEN PERICIAL EXTRAJUDICIAL. SU VALORACIÓN COMO PRUEBA DOCUMENTAL NO TRANSGREDE A LOS

ARTÍCULOS 14 Y 17 CONSTITUCIONALES POR DENEGACIÓN DE JUSTICIA.

El peritaje realizado por uno o varios especialistas de manera extrajudicial constituye una fuente de prueba; así, cuando tal dictamen llega al juicio como medio de prueba documental, por así haberlo ofrecido el interesado y haberse admitido en esos términos por el juzgador, no resulta válido pretender darle el tratamiento y el valor de una prueba pericial, esto, pues el artículo 402 es claro en prever que son los medios de prueba aportados y admitidos, los que habrá de valorar el juzgador en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. Para llegar a esa conclusión, debe precisarse que la prueba pericial es el prototipo de medio de prueba, porque por regla general, sólo puede tener vida con plenos efectos jurídicos si existe un proceso; así, para afirmar la existencia de la prueba pericial, ésta debe seguir las formas que la propia ley impone a las partes, pues se trata de un medio de prueba en el que ambas partes están en posibilidad de interrogar a los especialistas sobre los temas que han surgido en el proceso mismo, a partir de la demanda y de su contestación de lo que ha trascendido al juicio y es materia del litigio. En ese sentido, para hablar de la prueba pericial propiamente dicha, como medio de prueba, necesariamente han de observarse las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo; puede ocurrir, en cambio, que la fuente de la prueba sea el peritaje realizado por uno o varios especialistas extrajudicialmente, pero que al juicio llegue como medio de prueba documental, en cuyo caso el órgano jurisdiccional habrá de valorarlo como una prueba documental, sin que tal circunstancia implique vulneración a los artículos 14 y 17 constitucionales por denegación de justicia, pues es evidente que en uno y otro caso, es decir, sea que se trate de un dictamen pericial llegado al juicio en forma de documento o que se trate de una prueba pericial que en su desahogo siga la reglamentación prevista en la ley, las partes han de tener la intervención que la ley les permite y, en su valoración, el juez ha de observar las reglas prescritas en los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que serán valorados en su conjunto, atendiendo a las reglas de la

lógica y de la experiencia, quien deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, con las reglas precisas sobre el valor de los documentos, según sean públicos o privados”.

Dilucidado lo anterior, en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dicha documental carece de valor probatorio, pues al tratarse de un documento expedido por un tercero ajeno al juicio, para que ésta autoridad estuviera en aptitud de concederle valor alguno, su contenido debería de encontrarse administrado con algún diverso elemento de convicción con el que se acreditara la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, pues no existe elemento con el que se acredite que en efecto, las rentas que se generaron en el periodo comprendido del mes de septiembre de dos mil catorce a septiembre de dos mil diecinueve ascendieron a la cantidad de un millón ciento cuarenta y cinco mil seiscientos diez pesos dieciocho centavos moneda nacional, ni que a la fecha de emisión de dicho documento, el inmueble tuviera un valor de cuatro millones ciento sesenta y tres mil ciento veintidós pesos setenta y siete centavos moneda nacional, pues incluso el mismo cuenta con las mismas deficiencias que se advierten en el dictamen que fuera emitido por el perito de referencia dentro de la prueba pericial en valuación que fuera previamente valorada.

Por su parte, el demandado **XXXXXX** ofreció las siguientes pruebas:

Confesionales expresas, consistentes en las que hace la parte actora en los hechos tres, cuatro y cinco, así como del proemio de su escrito de demanda, al señalar que entabla la demanda en contra de **XXXXXX** y/o de quien resulte responsable de tener la posesión del inmueble, así como que al ir al inmueble sólo estaba una persona quien dijo atender el lugar y que su patrón era el demandado; prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que tenga eficacia probatoria para acreditar las excepciones del demandado pues en la acción reivindicatoria el requerimiento previo no es un elemento para

la procedencia de la acción; además, el hecho de que en el proemio de la demanda la accionante hubiera referido que entablaba la misma contra personas indeterminadas tampoco demuestra que la actora desconozca quién es el poseedor del inmueble, pues debe recordarse que la acción reivindicatoria debe dirigirse contra todos los poseedores, de ahí que sea evidente que la accionante haya referido en su escrito inicial que la misma la entablaba no sólo en contra de **XXXXXX** sino también en contra de todo aquel que detentara la posesión de dicho inmueble; sin embargo, la suscrita no admitió la demanda en contra de personas indeterminadas al no ser un trámite previsto por el código adjetivo civil, el cual establece en el artículo 223, fracción III, que en el escrito inicial debe de señalarse el nombre y domicilio del demandado, siendo evidente que las demandas no pueden establecerse en contra de personas indeterminadas.

Confesional, a cargo de **XXXXXX** la cual fuera desahogada en audiencia de fecha tres de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ochocientos veintidós 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 nunca ha tenido trato alguno de manera personal con **XXXXXX**.

Testimonial, consistente en el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX**, desahogada en audiencia de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, en la que el deponente **XXXXXX** refirió que conoce las canchas denominadas "**XXXXXX**" desde el año dos mil dieciocho porque ahí lo invitó a jugar el **XXXXXX**, y que están ubicadas en segundo anillo frente al **XXXXXX**, frente a la **XXXXXX**, a un costado de la **XXXXXX** y que fueron instaladas entre el dos mil dieciséis y dos mil diecisiete.

Que **XXXXXX** es empleado de **XXXXXX**, lo que el deponente sabe porque cuando **XXXXXX** invitó al deponente, era con éste con quien el deponente se dirigía y quien le hacía todos los pagos de la cancha como dueño.

Que desde el dos mil dieciocho que el deponente comenzó a jugar en dichas canchas, el demandado ya era empleado del lugar. Que el deponente es un empleado de las canchas y no hay otros empleados, lo que refiere porque **XXXXXX** le dijo que se dirigiera con **XXXXXX**. Que el deponente no ha visto que requieran a **XXXXXX** por la entrega de las canchas o el terreno sobre los que están construidos, pues sólo ha visto que van a pedir informes sobre los juegos y horarios de las canchas.

Que desconoce si alguien ha buscado a **XXXXXX** para hacer algún convenio o por el estilo respecto de las canchas.

A preguntas que le formuló la parte actora, el testigo refirió desconocer la superficie y medidas de las canchas de futbol, pero que sabe que son dos canchas, y por lo que hace a las colindancias, a un lado está **XXXXXX** y por otro **XXXXXX**, siendo todo lo que hay de colindantes.

Que sabe que **XXXXXX** es dueño de las canchas porque él fue quien los invitó, es decir, en general a los nueve del equipo del ateste y les dijo desde un principio que él era el dueño, pero que con quien dirigió la invitación fue con el testigo.

Que no recuerda el día en que les hizo la invitación pero que sucedió en otras canchas que también tiene **XXXXXX** en el deportivo "**XXXXXX**" y que ellos comenzaron a jugar en las canchas ubicadas en el predio materia de la litis a principios de enero de dos mil dieciocho, pero que no les mostró ningún documento que acreditara la propiedad del inmueble.

El segundo de los deponentes refirió que conoce las canchas denominadas "**XXXXXX**" desde hace cuatro años porque en ese tiempo el deponente no tenía trabajo y el demandado le dijo que había una vacante en esas canchas y lo llevó con el señor **XXXXXX**, por lo que el ateste entró a trabajar en esas canchas a principios de dos mil diecisiete haciendo el aseo y recogiendo la basura de las canchas u tiene cuatro años trabajando ahí.

Que las referidas canchas están adentro del terreno, está la **XXXXXX**, a un ladito de la **XXXXXX** y de enfrente está el parque **XXXXXX**,

a un lado también de segundo anillo, pero desconoce desde cuándo están ahí ubicadas.

Que **XXXXXX** es empleado del lugar al igual que el deponente y el patrón de ambos es **XXXXXX**, que el ateste trabaja en la mañana haciendo el aseo y el demandado va en la tarde a ver los arbitrajes y a acomodar los equipos de fútbol; que desconoce desde cuándo labora el demandado en las referidas canchas de fútbol; que **XXXXXX** no tiene subordinados pues en el lugar únicamente trabajan el deponente y el demandado y recibe órdenes del señor **XXXXXX**.

Que desconoce si alguien ha requerido a **XXXXXX** por la entrega del terreno donde están las canchas, ya que el deponente sólo se dedica a su trabajo; que en el turno del deponente nadie ha buscado a **XXXXXX** para celebrar algún acuerdo de voluntades respecto de las canchas. Que desconoce si el dueño del lugar sea el señor **XXXXXX**, pues el deponente no ha preguntado, pero aquel es quien da las órdenes.

Probanza que en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio para acreditar las excepciones del demandado, pues los testigos no tienen conocimiento de los hechos de manera directa, sino que infieren que el poseedor del inmueble es **XXXXXX**, el primero de los deponentes por comentarios que le realizó el citado tercero, y el segundo ateste, porque es quien le da instrucciones en su labor.

Documental pública, consistente en las copias certificadas del expediente 1619/2019 del índice de este juzgado, las que se valoran en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Documental privada, consistente en la carta intención del contrato de arrendamiento de fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, suscrita por **XXXXXX** visible a fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco de autos, previamente valorada.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Sin que sea ajeno para esta autoridad que la parte demandada no ofreció como medio de prueba un diverso documento que acompañó a su contestación; sin embargo, como se refirió previamente, al haberse acompañado a su contestación de demanda, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; siendo el siguiente:

Documental privada, consistente en el contrato individual de trabajo celebrado en fecha trece de enero de dos mil catorce, entre **XXXXXX** como trabajador y **XXXXXX**, como patrón, para la vigilancia al acceso a las cancha de fútbol ubicadas en **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, carece de valor probatorio, pues se trata de un documento privado elaborado por el demandado y un tercero, en la que no tuvo ninguna intervención la parte actora, por lo cual en nada le beneficia a la parte demandada para demostrar sus excepciones.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de la novena época, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, registro: 186286, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, agosto de 2002, tesis: I.11o.C.2 K, Página: 1280, que al rubro texto dicen:

“DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS. Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario adminicularla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen.”

En ese orden de ideas, primeramente debe de señalarse que la posesión es un poder de hecho que alguien tiene sobre una cosa y que comprenden los derechos normalmente atribuidos a la propiedad, como son disfrutar, usar y disponer de la cosa y cuyo origen sea apta para otorgar al poseedor alguno o todos los derechos que emanan de la posesión.

Así, la reivindicación es una acción que se ejercita fundada en la existencia de un derecho de propiedad y que tiene por objeto obtener la posesión o tenencia de la cosa de la cual el actor señala haber sido legalmente desposeído.

En tal sentido, reza el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles que:

“La reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene en su posesión, para que se declare que le corresponde el dominio de ella y que el poseedor se la entregue con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil”.

De lo anterior se obtiene que para que proceda en juicio la acción reivindicatoria es necesario que la actora acredite en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles los siguientes elementos:

- a) La propiedad de la cosa que reclama;
- b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y
- c) La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.-

Sirve como apoyo jurídico a las anteriores consideraciones, la Jurisprudencia firme sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 53, mayo de 1992, VI.2º.J/193, página 65, que es del rubro y texto siguiente:

“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene

dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.”

Ahora, una vez que han sido analizadas las pruebas ofertadas por las partes, la suscrita considera que en el presente juicio quedaron demostrados los elementos requeridos para la procedencia de la acción reivindicatoria, pues, en primer lugar, con la copia certificada de la escritura pública número XXXXX, volumen XXXXX, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, tirada ante la fe de la XXXXX, Notaria Pública número XXXXX de los del Estado, previamente valorada, se acredita la propiedad que detenta XXXXX respecto del lote XXXXX, manzana XXXXX zona XXXXX, colonia XXXXX de esta ciudad, por haberla adquirido mediante compraventa celebrada en fecha siete de agosto de dos mil dieciocho.

El segundo elemento, consistente en la posesión que detenta el demandado XXXXX, de la cosa perseguida quedó plenamente acreditada con la declaración que realizó ante esta autoridad en la audiencia celebrada en fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, y si bien el demandado se **excepcionó** bajo el argumento de que éste solo era empleado del lugar y que quien realmente detenta la posesión del inmueble lo es XXXXX, tal situación no quedó acreditada pese a que en términos del artículo 235 del código adjetivo en la materia, el demandado tenía la carga procesal de probar tal aseveración, pues a la única prueba que aportó al respecto, siendo ésta la testimonial, se le negó valor probatorio por las consideraciones vertidas al momento de su valoración; sin que pase desapercibido para esta autoridad que dentro del expediente 1618/2019 anexó un contrato laboral celebrado con dicho tercero, al cual se le negó valor probatorio por las razones expuestas al momento de su análisis; de ahí que al no existir prueba

en contrario y ante la confesión expresa que realizó el demandado en juicio, es que se tiene probado el segundo elemento de referencia.

De igual forma, quedó acreditada la identidad del inmueble objeto del presente juicio, con el dictamen emitido por el **XXXXXX** dentro de la prueba pericial topográfica y agrimensura y que fuera previamente valorado, aunado a que el demandado no realizó explícita controversia respecto de la identidad del inmueble y del que se le demanda su restitución, por lo que en términos del artículo 228 del citado ordenamiento legal, se le tiene reconociendo la identidad del inmueble materia del presente juicio; por tanto, es evidente que se trata del mismo bien.

Quedando así acreditados todos los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria.

Razón por la cual, se declara procedente la acción reivindicatoria hecha valer por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**.

IX. Se procede al estudio de las diversas excepciones hechas valer por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

Excepción de falta de acción y derecho, consistente en que la parte actora carece de derecho para reclamar las pretensiones que señala en su escrito de demanda, al no darse los supuestos establecidos por la normatividad aplicable para tener acreditadas las exigencias propuestas por su parte.

Excepción que es **improcedente**.

Esto es así pues como ya quedó acreditado, **XXXXXX** detenta la posesión del inmueble sin de justo título para poseerlo, lo que genera la procedencia de la acción ejercitada en su contra.

Excepción de plus petitio, consistente en que la accionante reclama el pago de gastos y costas así como el pago de pensiones rentísticas las cuales son improcedentes ya que la accionante no ha reclamado al demandado la entrega del inmueble, además de que los documentos con los que pretende justificar la última de las referidas prestaciones, no son los idóneos para tal fin.

Excepción que es improcedente y parcialmente fundado pero inoperante.

En primer término y como se refirió previamente, tratándose de la acción reivindicatoria, basta que se acredite tanto la identidad del inmueble como la posesión del mismo por la parte demandada, para que proceda la misma, sin que sea requisito la interpelación al demandado por la entrega del inmueble; de ahí lo **improcedente** de la excepción planteada.

Sin embargo, **se dice que parcialmente fundado pero inoperante**, pues de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y de acuerdo al artículo 1980 del ordenamiento en consulta, se reputa como perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Es importante resaltar que cuando se ejerce la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes:

1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio, que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron, no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia;

2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio, son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario, durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante, por su culpa, por negligencia;

3. Además, el pago de las rentas como fruto, es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor, si es que hubiese tenido la posesión del bien;

4. El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica con una ganancia lícita que ha

dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fuera desposeído por otra persona, de manera ilegítima.

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

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

cubrir siempre que sean comprobadas las bases de ese perjuicio durante el juicio.”

En tal sentido, la actora reclama el pago de la cantidad de veintiún mil sesenta y cuatro pesos cinco centavos moneda nacional, pues, derivado de la posesión que detenta el demandado del inmueble, no se concretó el arrendamiento a favor de **XXXXXX**, es decir, solicita el pago de una renta como perjuicio, por lo que, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la accionante debió demostrar fehacientemente que de haber tenido la posesión del inmueble, hubiera recibido alguna renta, es decir, debió de acreditar de forma fidedigna que obtendría una ganancia lícita por la posesión, sin especulaciones de por medio. Sin embargo, si bien la accionante exhibió una “carta intención de arrendamiento” suscrita por **XXXXXX**, a la misma se le negó alcance probatorio por las consideraciones vertidas al momento de su análisis, de ahí que la cantidad que reclama por dicho concepto es improcedente.

Empero, el artículo 908 del código sustantivo en la materia, señala: **“Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.”**

Así, en el presente sumario quedó acreditado que el demandado lucra comercialmente con el predio en cuestión pues es utilizado como cancha de fútbol, lo que se traduce a frutos civiles que ha percibido el demandado por la posesión del inmueble, de ahí que al ser la entrega de los frutos una cuestión inherente a la restitución del inmueble desposeído, y al haberse acreditado que en efecto **XXXXXX** sí ha obtenido frutos por el uso del inmueble, es evidente que éste está obligado a entregar los mismos a la parte actora, los que deberán de determinarse en ejecución de sentencia.

Por otra parte, respecto al pago de gastos y costas es **procedente** la excepción en estudio, pues conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no le es imputable a la parte actora la falta de composición voluntaria de la controversia, ya que la ley ordena que la acción reivindicatoria debe

ser decidida por autoridad judicial conforme a lo señalado por el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, además el demandado limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

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

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

El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo 4o.de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y accesiones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de

excepción para condenar en costas conforme al artículo 129 referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”

Excepciones de falsedad de la carta intención de contrato de arrendamiento, ineficacia de la carta intención de contrato de arrendamiento, enriquecimiento sin causa y dolo de la parte actora, las que se valoran en conjunto dado a que todas ellas tienen relación directa con la carta intención de contrato de arrendamiento presentado por la parte actora, y las que hizo consistir, en esencia, en que dicho documento es ineficaz para acreditar la cantidad que se le reclama por concepto de perjuicios.

Excepciones que son procedentes.

Pues, como la suscrita refirió al momento de valorar dicho documento, del mismo únicamente se desprende la declaración unilateral de la voluntad de **XXXXXX** de rentar el inmueble materia del presente juicio, más no la voluntad de ambas partes de celebrar algún contrato de arrendamiento respecto del inmueble, pues no se acreditó que **XXXXXX** aceptara la referida propuesta, siendo un requisito establecido por el artículo 1688 del Código Civil del Estado, tratándose de la oferta de la celebración de un contrato. Sin que en ningún caso esta autoridad refiera que se trata de un documento apócrifo como asevera la parte demandada.

Excepción de non mutatis libeli, la cual hace valer en que el actor no trate de involucrar nuevos hechos o distintos a los ya planteados en su demanda ni ampliarlos con las pruebas que ofrezca por no ser parte de la litis que se fija con la contestación, ya que con ello se desvirtuaría la litis planteada y se causaría indefensión a su parte.

Excepción que resulta **improcedente.**

Debe de señalarse que, al igual que la anterior, la misma no se trata de una excepción, pues no tiene la finalidad de retardar el curso de la acción o de destruirla, sino que se trata de meras argumentaciones sobre las normas procesales que deben de ser cumplidas en todo procedimiento judicial, como lo es no permitir variar la litis una vez fijada ésta, no permitir el ofrecimiento de

pruebas fuera de los términos establecidos por la ley y no introducir cuestiones ajenas a la litis; circunstancias que en la especie no acontecieron, pues se dio cumplimiento a las precitadas normas procesales.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número cuatro, consistente en que el demandado no detenta la posesión del inmueble, pues él únicamente fue contratado para atender las canchas de fútbol, por lo que desconoce si quien lo contrató sea quien tenga la posesión del referido predio.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se ha referido, el demandado no acreditó con elemento alguno de convicción que en efecto sea una tercera persona quien tiene la posesión del predio y que él únicamente sea empleado del lugar, pese a que en términos del artículo 335 del código adjetivo en la materia, era su obligación procesal acreditar tal aseveración.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número cinco, consistente en que es inverosímil que la accionante hubiera adquirido el inmueble en agosto de dos mil dieciocho sin haberse percatado de las condiciones que guardaba el mismo.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se desprende de la escritura pública con la que la accionante funda su pretensión, ésta ya detentaba la posesión del inmueble desde antes de la celebración del contrato de compraventa, la cual, se realizó con la finalidad de regularizar la tenencia del inmueble a favor de la accionante.

X. En el contexto de lo aludido, se declara que **XXXXXX** sí probó su acción reivindicatoria, en tanto que el demandado **XXXXXX** contestó la demanda y opuso excepciones y defensas.

En consecuencia, se declara que **XXXXXX** es propietaria del **lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, de la colonia XXXXXX de esta ciudad**, con las medidas, superficies y colindancias que refiere la parte actora en su escrito inicial.

Se condena a **XXXXXX**, a la entrega real y material a la accionante del **lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, de la**

colonia XXXXX de esta ciudad con todos sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia, en términos de lo establecido en el considerando que antecede.

Se absuelve **XXXXX** del pago de daños reclamados en la prestación marcada con el inciso E), esto en atención a que parte actora se limita a reclamar el pago de daños que pudiera presentar el terreno por su explotación por parte del demandado, pero omite precisar en qué consisten esos daños, considerando que de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y de acuerdo al artículo 1980 del ordenamiento en consulta, se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

De lo anterior se sigue, que cuando se reclama el pago de daños y perjuicios, en principio, la parte accionante tiene la carga procesal de señalar desde la demanda, en qué consistieron, para que la autoridad esté en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y además, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa imputación, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **sin que las mismas puedan ser reservadas para determinarse en ejecución de sentencia como lo solicita la accionante**, por lo que, al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la demandada de la prestación que nos concierne.

Sirve de sustento legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, IV, octubre de 1996, VI.3°.35 C, página 515, que es del rubro y texto siguiente:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON. La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al

Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.”

Se absuelve a **XXXXXX** del pago de la cantidad de **veintiún mil sesenta y cuatro pesos cinco centavos moneda nacional** que por concepto de perjuicios se le reclaman, así como del pago de gastos y costas, por las consideraciones vertidas previamente por esta autoridad al momento de analizar las excepciones opuestas por el demandado.

XI. Se procede al análisis de la acción reivindicatoria ejercitada en el expediente **1619/2019** por **XXXXXX**, por lo que inicialmente se analiza la **excepción de oscuridad de la demanda** opuesta por el demandado **XXXXXX**, la que de igual forma hizo consistir, en esencia, que los hechos que narra la accionante no están redactados en términos claros ni entendibles, al igual que sus pretensiones, mismas que son ambiguas pues no señala circunstancias de tiempo, modo y lugar, lo que coloca en estado de indefensión al demandado.

Tal excepción es **improcedente**.

Pues del escrito inicial de demanda se desprende que la parte actora señaló de manera clara y precisa los hechos en los que basa su acción, razón por la cual no deviene de oscura o irregular la demanda entablada por la accionante, ya que no se desprenden omisiones de fondo que pudieran dejar en estado de indefensión a la parte

demandada, pues ésta última dio contestación puntualmente a cada uno de los hechos narrados en la misma, opuso excepciones y defensas; y será en su caso al analizar la acción ejercitada con base en las pruebas aportadas por las partes que se determine la procedencia o improcedencia de las pretensiones deducidas por la accionante.

XII. Dilucidado lo anterior, se procede al análisis de la acción ejercitada por **XXXXXX**, quien versa la misma en el hecho de que en fecha diecinueve de julio de dos mil diecisiete, dentro de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, tiranta ante la fe de la **XXXXXX**, Notaria Pública número **XXXXXX** de los del Estado, adquirió por compraventa celebrada con el **XXXXXX**, el predio ubicado en la **XXXXXX**, lote **XXXXXX** manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, de la colonia **XXXXXX**, casi esquina con **XXXXXX** de esta ciudad.

Al respecto es menester señalar que no es ajeno para la suscrita que en el hecho marcado con el número uno, **XXXXXX** refiere que es propietaria del lote **XXXXXX**, sin embargo, tal como se advierte del documento fundatorio de la acción, el lote que ampara dicha escritura pública corresponde al lote **XXXXXX**, de ahí que a consideración de la suscrita se trata de un mero error mecanográfico que no trasciende en la presente resolución, de ahí que la suscrita hubiera realizado la aclaración en el párrafo que antecede para efectos de mejor proveer. Cobrando aplicación las tesis con rubro **“ACCIÓN. EL JUZGADOR DEBE INTERPRETAR EL ESCRITO DE DEMANDA EN ARMONÍA CON LAS PRUEBAS Y ANEXOS EN QUE SE SUSTENTA”** y **“DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE”**, previamente valoradas.

Que en fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, el accionante en compañía de **XXXXXX** acudieron al inmueble materia del juicio y se percataron que el mismo se encontraba cercado con una malla ciclónica y solo estaba una persona que mencionó ser quien atiende las **XXXXXX** y que su patrón lo era **XXXXXX**, y que éste último fue quien colocó la malla y construyó las referidas canchas de fútbol.

Que derivado de la posesión que ostenta el ahora demandado del inmueble materia del presente juicio, el accionante ha sido privado de la obtención de rentas del referido predio.

Para acreditar su acción, **XXXXXX** ofreció las siguientes pruebas:

Documental pública, consistente en las copias certificadas de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, tirada ante la fe de la **XXXXXX**, Notaria Pública número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas ciento veintiocho a ciento veintinueve de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones; del inciso a) de la fracción II del apartado de declaraciones se desprende que **XXXXXX** declaró que ocupa el lote de referida operación de regularización; que él ni los ocupantes del lote son propietarios de otro inmueble en el centro de población descrito en la declaración cuarta, que su posesión es pública, continua, pacífica y de buena fe y manifestó que su propósito era regularizar su tenencia mediante su compra de carácter social. En el inciso b) de dicha fracción la ahora accionante manifestó que por dicho medio formalizaba con la parte vendedora el estado que en ese momento guardaba el lote de terreno objeto del contrato.

En las cláusulas primera y segunda del referido contrato, se estableció la compraventa realizada por **XXXXXX** con el **XXXXXX**, respecto del lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, de la colonia **XXXXXX** de esta ciudad, con una superficie de un mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados y con las medidas y colindancias que se refieren en el basal por la cantidad de ciento catorce mil seiscientos noventa y nueve pesos veintitrés centavos moneda nacional.

Documental pública, consistente en la fe de hechos número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha uno de octubre de dos mil diecinueve, asentada por el **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas treinta y nueve de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones, de la que se desprende que la fe de hechos solicitada

por XXXXX, XXXXX, XXXXX y XXXXX respecto de los lotes XXXXX, XXXXX, XXXXX y XXXXX, fraccionamiento XXXXX, ubicados al oriente de la ciudad, contiguo a las instalaciones de la XXXXX, en la ciudad de Aguascalientes, en XXXXX, XXXXX y XXXXX, el notario dio fe de en lo individual de cada lote, y una vez que se constituyó en el lote XXXXX, de la manzana XXXXX, zona XXXXX, colonia XXXXX de esta ciudad, y cerciorado de ser el domicilio por indicarlo así la nomenclatura oficial de las XXXXX, XXXXX y XXXXX, por lo que accedieron al lote propiedad de XXXXX a través de las instalaciones de la XXXXX, por estar abiertas al público, y apreció que existen unas canchas para fútbol, limitadas por una malla ciclónica, un área para comedor y unas construcciones cerradas, y en camino de acceso cubierto con grava que conduce hacia otras canchas de fútbol para dar vuelta a XXXXX.

Sin embargo, el hecho de que al mismo se le haya concedido valor probatorio, no indica que tenga eficacia probatoria, para acreditar que el demandado XXXXX sea quien detenta la posesión del inmueble materia del presente juicio, pues el fedatario público únicamente se constató por la apreciación de los sentidos las características que presentaba el inmueble al que se constituyó.

Documental privada, consistente en la carta intención de contrato de arrendamiento, suscrita por XXXXX en fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, visible a fojas ciento cincuenta y ciento cincuenta y uno de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues si bien fue suscrito por un tercero, el mismo fue **ratificado** en cuanto a su contenido y firma por dicho suscriptor en audiencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno.

Ahora, si bien en el presente caso a dicho documento se le otorgó valor probatorio atendiendo a la naturaleza de la que proviene, la misma no tiene eficacia probatoria para acreditar las rentas que refiere se ha privado de obtener de la renta del inmueble materia del presente juicio, pues del documento en análisis únicamente se desprende la declaración unilateral de la voluntad de XXXXX de

rentar el inmueble materia del presente juicio, debiendo recordar que el artículo 1688 del Código Civil, establece que, tratándose de la oferta de la celebración de un contrato, el mismo se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, por ende al no advertirse del sumario elemento alguno de convicción del que se desprenda que **XXXXXX** aceptó dicha oferta, no se acredita que en efecto, la posesión que detenta el demandado del inmueble materia del presente juicio, originó que dicho contrato de arrendamiento no se hubiera concretado.

Siendo innecesario dar contestación a la objeción que realiza la parte demandada respecto del documento en comento, pues en nada variaría el alcance probatorio que ésta autoridad otorgó al mismo.

Pericial en topografía y agrimensura, con el propósito de determinar las características específicas limítrofes y colindancia del inmueble materia del presente juicio.

Al respecto, **XXXXXX** designó como perito de su parte al **XXXXXX**, quien rindió su dictamen el cual obra a fojas setecientos ocho a setecientos treinta y dos de autos.

En tanto que **XXXXXX** no adicionó cuestionario al respecto; y si bien nombró perito de su parte, el mismo no rindió el dictamen que le fuera encomendado.

Así, se procede al análisis del dictamen rendido por el perito de la accionante **XXXXXX**, en los siguientes términos:

En su dictamen el perito estableció el método de estudio siendo la revisión del expediente, la inspección fotográfica y ubicación general del inmueble, investigación fotográfica en INEGI, Instituto Catastral del Estado, Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, RAN y CORETT; análisis del instrumento público **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, levantamiento topográfico del lote, plano de expropiación emitido por el RAN, planos topográficos de la ubicación de la manzana **XXXXXX** dentro de la expropiación.

En su dictamen ubicó el entorno urbano y ubicación estatal del inmueble, así como su ruta de acceso partiendo del centro de la ciudad; realizó el trazo del inmueble con base en la descripción gráfica

del predio descrito en la escritura pública fundamento de la acción y refirió que los datos obtenidos con base en la investigación realizada en las dependencias referidas en líneas que anteceden, concatenados con los elementos del expediente permitieron identificar los lotes XXXXX, XXXXX y XXXXX de la manzana XXXXX que se ubica al noroeste del predio expropiado a favor de XXXXX

De igual forma, dio contestación al cuestionario de la parte oferente de la prueba explicando detalladamente las razones por las que llegó a cada una de las respuestas, y en él señaló, entre otras cosas, que del levantamiento topográfico que realizó, se desprende que el lote XXXXX, de la manzana XXXXX, zona XXXXX, tiene una superficie real de un mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados, y linda, al XXXXX en sesenta y seis punto treinta y nueve metros, con lote d XXXXX y otras carreteras a XXXXX; al XXXXX, en cuarenta y dos punto veintisiete metros, más veinticuatro punto doce metros, con XXXXX; al noroeste, en veintiséis punto noventa y cuatro metros, con lote diecisiete y XXXXX; al suroeste, en veinticinco punto noventa y nueve metros, con XXXXX.

Que, los levantamientos topográficos que anexara la accionante a su escrito inicial son antecedentes coincidentes con el lote XXXXX de la manzana XXXXX, zona XXXXX, de la colonia XXXXX y que se desprende de la escritura pública número XXXXX, volumen XXXXX, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, pues ambos predios presentan las mismas medidas y colindancias, ya que es compatible con la cadena de origen, es decir, se desprende de la expropiación del predio de uso común de terrenos del ejido "XXXXX" con una superficie de 29-97-37.50 hectáreas, resultado de la subdivisión descrita en el anexo "A" (plano general manzanero), donde se desglosan la lotificación anexo "B" y donde se cierra la cadena de origen, además confirmado por la edición oficial de catastro. XXXXX Como se puede apreciar, el dictamen emitido por el perito XXXXX cumple a cabalidad con lo establecido por la norma procesal pues expone los estudios, análisis realizados, métodos para emitir sus conclusiones; además de que explica las razones que tomó

para llegar a sus conclusiones y analizó no solo el levantamiento topográfico que realizó al inmueble materia del juicio, sino también la escritura de la parte actora, así como los documentos que obran en el sumario y en las diversas dependencias públicas ya mencionadas.

Aunado a esto, el perito de mérito cuenta con los conocimientos necesarios para llevar a cabo el dictamen que le fue encomendado, pues, tal como se desprende del plan de estudios de la Ingeniería en Arquitectura del **XXXXXX** de donde es egresado dicho profesionalista, se desprende que los estudiantes de dicha carrera cursan la materia de topografía lo que le da la pericia necesaria para resolver las cuestiones planteadas en el presente juicio.

Es por ello, que en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le otorga valor probatorio al dictamen pericial emitido por el perito de nombrado por la parte actora **XXXXXX**; y con el que se acredita la identidad del inmueble materia del presente juicio y que está en posesión de **XXXXXX**.

Pericial en avalúo de inmueble, con el propósito de determinar las características específicas limítrofes y colindancia del inmueble materia del presente juicio.

Al respecto, **XXXXXX** designó como perito de su parte al **XXXXXX**, quien rindió su dictamen el cual obra a fojas setecientos setenta y seis a setecientos noventa y cuatro de autos.

En tanto que **XXXXXX** no adicionó cuestionario al respecto, y aunque nombró como perito de su parte al **XXXXXX**, éste no rindió el dictamen que le fuera encomendado.

Así, se procede al análisis del dictamen rendido por el **XXXXXX**, en los siguientes términos:

El perito refirió que para determinar el valor comercial que presenta el inmueble, visitó la zona y el inmueble, realizó una investigación de suelo de terrenos de la zona e hizo un análisis de los elementos de la construcción, tomando como referencia los encontrados en el inmueble.

Refiere que las características urbanas de la zona donde se ubica el inmueble materia del juicio, es tipo habitacional/comercial, con servicios de luz, agua, drenaje, teléfono y cable; que el inmueble tiene uso de suelo habitacional.

Refiere que el terreno se ubica en las calles transversales limítrofes y orientación entre las avenidas XXXXX y XXXXX, con una superficie de mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados.

En el apartado general del predio refiere que el inmueble es de uso habitacional y comercial, con una buena calidad de suelo, topografía horizontal, sin características panorámicas, de forma rectangular y con una unidad rentable.

Para determinar el valor de las rentas, refirió haber comparado tres predios, el primero en XXXXX y los otros dos, sin construcción en el fraccionamiento XXXXX, para lo cual realizó la homologación de los mismos y determinó que el valor de mercado por metro cuadrado es de dos mil ochocientos treinta y un pesos cincuenta y seis centavos. Posteriormente, realizó la aplicación del enfoque de ingresos homologando las rentas que, según el perito, generan los predios que comparó y a los que se refirió previamente. Luego, realizó la actualización del predio con base a la inflación y concluyó que las rentas generadas del mes de septiembre de dos mil catorce a febrero de dos mil veintiuno, ascienden a la cantidad de un millón doscientos setenta y cinco mil novecientos cuarenta y un pesos tres centavos moneda nacional.

Concluyó además que el inmueble tiene un valor actual de cuatro millones setecientos ochenta y cinco mil ochocientos setenta y siete pesos veinticinco centavos moneda nacional.

Ahora, en la especie la especie la pericial en estudio tenía como objetivo determinar el valor de las rentas mensuales del inmueble materia del juicio, entonces, el perito de referencia tenía que haber señalado el universo de inmuebles que analizó para llevar el estudio de mercado que refieren realizó, las rentas que por cada una de éstas se pedía y la manera en que obtuvo dicha información, lo que en la especie no ocurrió pues se limitó a referir que comparó predios que

incluso no se encontraban en la zona donde se ubica el inmueble materia del juicio, pero no refirió las similitudes que guardan con el predio en cuestión ni la fuente de la que obtuvieron dicha información, e incluso, de los que analizó uno contaba con construcción, lo que evidentemente aumenta el valor del mismo.

Aunado a esto, el perito de la parte actora calculó el precio de las rentas correspondientes a los años del dos mil catorce a dos mil veintiuno, con base en la inflación de cada uno de los referidos años, siendo esto incorrecto, ya que la inflación no es un parámetro para realizar el cálculo de las rentas, sino que el perito debió tomar en consideración las situaciones particulares que presentaba el inmueble en cada año, así como las rentas que se cobraban en dichos años por inmuebles de similares condiciones.

Por todo lo anterior es que ésta autoridad no tiene certeza de que en efecto la conclusión a la que llegó el perito de la parte actora sea objetiva y no meras apreciaciones de su parte, de ahí que a consideración de la suscrita, su dictamen es dogmático y por ende, en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, carente de valor probatorio.

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte demandada en su escrito de contestación, al señalar que él es el encargado de atender las canchas de fútbol conocidas como “XXXXXX” prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que tenga eficacia probatoria para acreditar la posesión que refiere la accionante el demandado detenta del inmueble materia del presente juicio, pues en el referido hecho el demandado también refirió ser empleado del XXXXXX, quien lo contrató para atender las referidas canchas de fútbol, lo que no probó.

Confesional, a cargo de XXXXXX la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ochocientos 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 hechos propios, y en la que reconoció que conoce las canchas de fútbol ubicadas en XXXXX, lote XXXXX, manzana XXXXX, XXXXX, de la colonia XXXXX de esta ciudad y aclaró que desconoce la distribución de los lotes; que al momento de ser emplazado a juicio se encontraba en el interior del inmueble referido y aclaró que solo una vez lo encontró el notificador, pero desconoce si fue en cualquiera de los tres; que el inmueble materia del presente juicio se encuentra ubicado en XXXXX, lote XXXXX, manzana XXXXX, zona XXXXX, colonia XXXXX de esta ciudad; que el inmueble materia del presente juicio ha sido destinado para canchas de fútbol y que tiene una superficie de un mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados, pero que desconoce las medidas y colindancias; **que el absolvente ha utilizado el inmueble para canchas de fútbol**, pero aclaró que él solo fue contratado para trabajar ahí; que a dichas canchas se les denomina "XXXXX"; **que actualmente detenta la posesión del inmueble materia del juicio**; que carece de justo título que acredite su posesión respecto del inmueble materia del presente juicio; que carece de justo título que acredite su propiedad respecto del inmueble materia del presente juicio.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte, el demandado XXXXX ofreció las siguientes pruebas:

Confesionales expresas, consistentes en las que hace la parte actora en los hechos tres, cuatro y cinco, así como del proemio de su escrito de demanda, al señalar que entabla la demanda en contra de XXXXX y/o de quien resulte responsable de tener la posesión del inmueble, así como que al ir al inmueble sólo estaba una persona quien dijo atender el lugar y que su patrón era el demandado; prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que tenga eficacia

probatoria para acreditar las excepciones del demandado pues en la acción reivindicatoria el requerimiento previo no es un elemento para la procedencia de la acción; además, el hecho de que en el proemio de la demanda la accionante hubiera referido que entablaba la misma contra personas indeterminadas tampoco demuestra que la actora desconozca quién es el poseedor del inmueble, pues debe recordarse que la acción reivindicatoria debe dirigirse contra todos los poseedores, de ahí que sea evidente que la accionante haya referido en su escrito inicial que la misma la entablaba no sólo en contra de **XXXXXX** sino también en contra de todo aquel que detentara la posesión de dicho inmueble; sin embargo, la suscrita no admitió la demanda en contra de personas indeterminadas al no ser un trámite previsto por el código adjetivo civil, el cual establece en el artículo 223, fracción III, que en el escrito inicial debe de señalarse el nombre y domicilio del demandado, siendo evidente que las demandas no pueden establecerse en contra de personas indeterminadas.

Confesional, a cargo de **XXXXXX** la cual fuera desahogada en audiencia de fecha tres de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ochocientos veintidós 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, sin que en nada beneficie a su oferente pues en la misma el absolvente no reconoció los hechos imputados.

Testimonial, consistente en el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX**, desahogada en audiencia de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, y que fuera previamente valorada.

Documental pública, consistente en las copias certificadas del expediente 1618/2019 del índice de este juzgado, las que se valoran en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Documental privada, consistente en la carta intención del contrato de arrendamiento de fecha veinticinco de septiembre de dos

mil diecinueve, suscrita por **XXXXXX** visible a fojas ciento cincuenta y ciento cincuenta y uno de autos, previamente valorada.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Sin que pase desapercibido para esta autoridad que la parte actora no ofreció como medios de pruebas diversos documentos que acompañó a su demanda; sin embargo, al haberse acompañado al escrito inicial, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la tesis aislada emitida con número de registro 201398, con rubro: **“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.”** Siendo éstos, los siguientes:

Documental privada, consistente en las copias simples de un plano expedido por el Registro Agrario Nacional en fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete, visible a foja ciento siete de autos, que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues si bien se trata de la simple reproducción de un documento original, su contenido se encuentra adminiculado con el dictamen emitido por el **XXXXXX** dentro de la prueba pericial topográfica y agrimensura que fuera previamente valorada y de la que se desprende la fracción de terreno del que deriva el predio **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, colonia **XXXXXX** de esta ciudad y que es propiedad de **XXXXXX**.

Documental privada, consistente en la copia simple del levantamiento topográfico de los predios **XXXXXX**, **XXXXXX**, **XXXXXX** y **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, colonia **XXXXXX** de esta ciudad, emitido por el **XXXXXX** y que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues aún y cuando se trata de la simple reproducción de un documento, el cual además no cuenta con firma, su contenido

fue reconocido por el referido perito en el dictamen que emitiera dentro de la prueba pericial topográfica y agrimensura que fuera previamente valorada, y con el que se acredita la identidad del predio propiedad de **XXXXXX** y que es materia del presente juicio.

Documental privada, consistente en el dictamen de avalúo de rentas expedido por el **XXXXXX** y que obra a fojas ciento nueve a ciento veintiséis de autos.

Al respecto debe de señalarse que aún y cuando dicha documental verse en un peritaje realizado por un especialista, a su valoración no puede dársele el tratamiento de dictamen pericial pues no fue ofrecida en los términos establecidos por los artículos 294 al 307 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que no se observaron las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo, es decir, no se les concedió a la contraparte el término de ley para que adicionara cuestionario y nombrara perito de su intención, razón por la cual, la misma se valora como prueba documental privada.

Teniendo aplicación la tesis aislada 1a. CCCXCVIII/2014 (10a.) emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro refiere: **“DICTAMEN PERICIAL EXTRAJUDICIAL. SU VALORACIÓN COMO PRUEBA DOCUMENTAL NO TRANSGREDE A LOS ARTÍCULOS 14 Y 17 CONSTITUCIONALES POR DENEGACIÓN DE JUSTICIA.”**

Dilucidado lo anterior, en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dicha documental carece de valor probatorio, pues al tratarse de un documento expedido por un tercero ajeno al juicio, para que ésta autoridad estuviera en aptitud de concederle valor alguno, su contenido debería de encontrarse adminiculado con algún diverso elemento de convicción con el que se acreditara la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, pues no existe elemento con el que se acredite que en efecto, las rentas que se generaron en el periodo comprendido del mes de septiembre de dos mil catorce a septiembre de dos mil diecinueve ascendieron a la cantidad de un millón doscientos cinco mil novecientos cinco pesos cuarenta y cinco centavos moneda nacional, ni

que a la fecha de emisión de dicho documento, el inmueble tuviera un valor de cuatro millones quinientos cuarenta y cuatro mil ochocientos treinta y ocho pesos cuarenta y un centavos moneda nacional, pues incluso el mismo cuenta con las mismas deficiencias que se advierten en el dictamen que fuera emitido por el perito de referencia dentro de la prueba pericial en valuación que fuera previamente valorada.

En tal sentido, como se refirió previamente, y en términos del multicitado artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para que proceda en juicio la acción reivindicatoria es necesario que la actora acredite en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles los siguientes elementos:

- a) La propiedad de la cosa que reclama;
- b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y
- c) La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

Ahora, una vez que han sido analizadas las pruebas ofertadas por las partes, la suscrita considera que en el presente juicio quedaron demostrados los elementos requeridos para la procedencia de la acción reivindicatoria, pues, en primer lugar, con la copia certificada de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, tirada ante la fe de la **XXXXXX**, Notaria Pública número **XXXXXX** de los del Estado, previamente valorada, se acredita la propiedad que detenta **XXXXXX** respecto del lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, colonia **XXXXXX** de esta ciudad, por haberla adquirido mediante compraventa celebrada en fecha siete de agosto de dos mil dieciocho.

El segundo elemento, consistente en la posesión que detenta el demandado **XXXXXX**, de la cosa perseguida quedó plenamente acreditada con la declaración que realizó ante ésta autoridad en la audiencia celebrada en fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno,

y si bien el demandado se **excepcionó** bajo el argumento de que éste solo era empleado del lugar y que quien realmente detenta la posesión del inmueble lo es **XXXXXX**, tal situación no quedó acreditada pese a que en términos del artículo 235 del código adjetivo en la materia, el demandado tenía la carga procesal de probar tal aseveración, pues a la prueba testimonial que ofreció, se le negó valor probatorio por las consideraciones vertidas al momento de su valoración; y si bien en los autos del expediente 1618/2019 anexó un contrato laboral que refirió haber celebrado con dicho tercero, al mismo se le negó valor probatorio por los argumentos vertidos en el apartado de dicha probanza, de ahí que al no existir prueba en contrario y ante la confesión expresa que realizó el demandado en juicio, es que se tiene probado el segundo elemento de referencia.

De igual forma, quedó acreditada la identidad del inmueble objeto del presente juicio, con el dictamen emitido por el **XXXXXX** dentro de la prueba pericial topográfica y agrimensura y que fuera previamente valorado, aunado a que el demandado no realizó explícita controversia respecto de la identidad del inmueble y del que se le demanda su restitución, por lo que en términos del artículo 228 del citado ordenamiento legal, se le tiene reconociendo la identidad del inmueble materia del presente juicio; por tanto, es evidente que se trata del mismo bien.

Quedando así acreditados todos los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria.

Razón por la cual, se declara procedente la acción reivindicatoria hecha valer por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**.

XIII. Se procede al estudio de las diversas excepciones hechas valer por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

Excepción de falta de acción y derecho, consistente en que la parte actora carece de derecho para reclamar las pretensiones que señala en su escrito de demanda, al no darse los supuestos establecidos por la normatividad aplicable para tener acreditadas las exigencias propuestas por su parte.

Excepción que es **improcedente**.

Esto es así pues como ya quedó acreditado, **XXXXXX** detenta la posesión del inmueble sin de justo título para poseerlo, lo que genera la procedencia de la acción ejercitada en su contra.

Excepción de plus petitio, consistente en que la accionante reclama el pago de gastos y costas así como el pago de pensiones rentísticas las cuales son improcedentes ya que la accionante no ha reclamado al demandado la entrega del inmueble, además de que los documentos con los que pretende justificar la última de las referidas prestaciones, no son los idóneos para tal fin.

Excepción que es improcedente y parcialmente fundado pero inoperante.

En primer término y como se refirió previamente, tratándose de la acción reivindicatoria, basta que se acredite tanto la identidad del inmueble como la posesión del mismo por la parte demandada, para que proceda la misma, sin que sea requisito la interpelación al demandado por la entrega del inmueble; de ahí lo **improcedente** de la excepción planteada.

Sin embargo, **se dice que parcialmente fundado pero inoperante**, pues como se ha precisado previamente, cuando se ejerce la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes:

1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio, que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron, no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia;

2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio, son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario, durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante, por su culpa, por negligencia;

3. Además, el pago de las rentas como fruto, es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter

genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor, si es que hubiese tenido la posesión del bien;

4. El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica con una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fuera desposeído por otra persona, de manera ilegítima.

Teniendo sustento a lo anterior, la tesis aislada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, cuyo rubro señala: **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).**

En tal sentido, la actora reclama el pago de la cantidad de veintidós mil ciento setenta y dos pesos sesenta y ocho centavos moneda nacional, pues, derivado de la posesión que detenta el demandado del inmueble, no se concretó el arrendamiento a favor de **XXXXX**, es decir, solicita el pago de una renta como perjuicio, por lo que, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la accionante debió demostrar fehacientemente que de haber tenido la posesión del inmueble, hubiera recibido alguna renta, es decir, debió de acreditar de forma fidedigna que obtendría una ganancia lícita por la posesión, sin especulaciones de por medio. Sin embargo, si bien la accionante exhibió una “carta intención de arrendamiento” suscrita por **XXXXX**, a la misma se le negó alcance probatorio por las consideraciones vertidas al momento de su análisis, de ahí que la cantidad que reclama por dicho concepto es improcedente.

Empero, el artículo 908 del código sustantivo en la materia, señala: **“Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.”**

Así, en el presente sumario quedó acreditado que el demandado lucra comercialmente con el predio en cuestión pues es utilizado como cancha de fútbol, lo que se traduce a frutos civiles que ha percibido el demandado por la posesión del inmueble, de ahí que al ser la entrega de los frutos una cuestión inherente a la restitución del inmueble desposeído, y al haberse acreditado que en efecto **XXXXXX** si ha obtenido frutos por el uso del inmueble, es evidente que éste está obligado a entregar los mismos a la parte actora, los que deberán de determinarse en ejecución de sentencia.

Por otra parte, respecto al pago de gastos y costas es **procedente** la excepción en estudio, pues conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y a la jurisprudencia emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito “**COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES**”, no le es imputable a la parte actora la falta de composición voluntaria de la controversia, ya que la ley ordena que la acción reivindicatoria debe ser decidida por autoridad judicial conforme a lo señalado por el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, además el demandado limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Excepciones de falsedad de la carta intención de contrato de arrendamiento, ineficacia de la carta intención de contrato de arrendamiento, enriquecimiento sin causa y dolo de la parte actora, las que se valoran en conjunto dado a que todas ellas tienen relación directa con la carta intención de contrato de arrendamiento presentado por la parte actora, y las que hizo consistir, en esencia, en que dicho documento es ineficaz para acreditar la cantidad que se le reclama por concepto de perjuicios.

Excepciones que son procedentes.

Pues, como la suscrita refirió al momento de valorar dicho documento, del mismo únicamente se desprende la declaración unilateral de la voluntad de **XXXXXX** de rentar el inmueble materia del

presente juicio, más no la voluntad de ambas partes de celebrar algún contrato de arrendamiento respecto del inmueble, pues no se acreditó que **XXXXXX** aceptara la referida propuesta, siendo un requisito establecido por el artículo 1688 del Código Civil del Estado, tratándose de la oferta de la celebración de un contrato. Sin que en ningún caso esta autoridad refiera que se trata de un documento apócrifo como asevera la parte demandada.

Excepción de non mutatis libeli, la cual hace valer en que el actor no trate de involucrar nuevos hechos o distintos a los ya planteados en su demanda ni ampliarlos con las pruebas que ofrezca por no ser parte de la litis que se fija con la contestación, ya que con ello se desvirtuaría la litis planteada y se causaría indefensión a su parte.

Excepción que resulta **improcedente**.

Debe de señalarse que, al igual que la anterior, la misma no se trata de una excepción, pues no tiene la finalidad de retardar el curso de la acción o de destruirla, sino que se trata de meras argumentaciones sobre las normas procesales que deben de ser cumplidas en todo procedimiento judicial, como lo es no permitir variar la litis una vez fijada ésta, no permitir el ofrecimiento de pruebas fuera de los términos establecidos por la ley y no introducir cuestiones ajenas a la litis; circunstancias que en la especie no acontecieron, pues se dio cumplimiento a las precitadas normas procesales.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número cuatro, consistente en que el demandado no detenta la posesión del inmueble, pues él únicamente fue contratado para atender las canchas de fútbol, por lo que desconoce si quien lo contrató sea quien tenga la posesión del referido predio.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se ha referido, el demandado no acreditó con elemento alguno de convicción que en efecto sea una tercera persona quien tiene la posesión del predio y que él únicamente sea empleado

del lugar, pese a que en términos del artículo 335 del código adjetivo en la materia, era su obligación procesal acreditar tal aseveración.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número cinco, consistente en que es inverosímil que la accionante hubiera adquirido el inmueble en agosto de dos mil dieciocho sin haberse percatado de las condiciones que guardaba el mismo.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se desprende de la escritura pública con la que la accionante funda su pretensión, ésta ya detentaba la posesión del inmueble desde antes de la celebración del contrato de compraventa, la cual, se realizó con la finalidad de regularizar la tenencia del inmueble a favor de la accionante.

XIV. En el contexto de lo aludido, se declara que **XXXXXX** sí probó su acción reivindicatoria, en tanto que el demandado **XXXXXX** contestó la demanda y opuso excepciones y defensas.

En consecuencia, se declara que **XXXXXX** es propietario del **lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, de la colonia XXXXXX de esta ciudad**, con las medidas, superficies y colindancias que refiere la parte actora en su escrito inicial.

Se condena a **XXXXXX**, a la entrega real y material a **XXXXXX** del **lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, de la colonia XXXXXX de esta ciudad** con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia, en términos de lo establecido en el considerando que antecede.

Se absuelve **XXXXXX** del pago de daños reclamados en la prestación marcada con el inciso E), esto en atención a que parte actora se limita a reclamar el pago de daños que pudiera presentar el terreno por su explotación por parte del demandado, pero omite precisar en qué consisten esos daños, considerando que de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y de acuerdo al artículo 1980 del

ordenamiento en consulta, se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

De lo anterior se sigue, que cuando se reclama el pago de daños y perjuicios, en principio, la parte accionante tiene la carga procesal de señalar desde la demanda, en qué consistieron, para que la autoridad esté en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y además, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa imputación, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **sin que las mismas puedan ser reservadas para determinarse en ejecución de sentencia como lo solicita la accionante**, por lo que, al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la demandada de la prestación que nos concierne.

Se absuelve a **XXXXXX** del pago de la cantidad de **veintidós mil ciento setenta y dos pesos sesenta y ocho centavos moneda nacional** que por concepto de perjuicios se le reclaman, así como del pago de gastos y costas, por las consideraciones vertidas previamente por esta autoridad al momento de analizar las excepciones opuestas por el demandado.

XV. Finalmente, se procede al estudio de la acción ejercitada en el expediente **0654/2020** por **XXXXXX**, por lo que inicialmente se analiza la **excepción de oscuridad de la demanda** opuesta por el demandado **XXXXXX**, la que de igual forma hizo consistir, en esencia, que los hechos que narra la accionante no están redactados en términos claros ni entendibles, al igual que sus pretensiones la que son ambiguas pues no señala circunstancias de tiempo, modo y lugar, lo que coloca en estado de indefensión al demandado.

Tal excepción es **improcedente**.

Pues del escrito inicial de demanda se desprende que la parte actora señaló de manera clara y precisa los hechos en los que basa su acción, razón por la cual no deviene de oscura o irregular la demanda entablada por la accionante, ya que no se desprenden omisiones de fondo que pudieran dejar en estado de indefensión a la parte

demandada, pues ésta última dio contestación puntualmente a cada uno de los hechos narrados en la misma, opuso excepciones y defensas; y será en su caso al analizar la acción ejercitada con base en las pruebas aportadas por las partes que se determine la procedencia o improcedencia de las pretensiones deducidas por la accionante.

XVI. Dilucidado lo anterior, se procede al análisis de la acción ejercitada por **XXXXXX**, quien versa la misma en el hecho de que en fecha diecinueve de julio de dos mil diecisiete, dentro de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, la fe de la **XXXXXX**, Notaria Pública número **XXXXXX** de los del Estado, adquirió por compraventa celebrada con el **XXXXXX**, el predio ubicado en la **XXXXXX**, **lote XXXXXX**, **manzana XXXXXX**, **zona XXXXXX**, **de la colonia XXXXXX**, **casi esquina con XXXXXX de esta ciudad.**

Que en fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, el accionante en compañía de **XXXXXX** acudieron al inmueble materia del juicio y se percataron que el mismo se encontraba cercado con una malla ciclónica y solo estaba una persona que mencionó ser quien atiende las **XXXXXX** y que su patrón lo era **XXXXXX**, y que éste último fue quien colocó la malla y construyó las referidas canchas de fútbol.

Que derivado de la posesión que ostenta el ahora demandado del inmueble materia del presente juicio, el accionante ha sido privado de la obtención de rentas del referido predio.

Para acreditar su acción, **XXXXXX** ofreció las siguientes pruebas:

Documental pública, consistente en las copias certificadas de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, tirada ante la fe de la **XXXXXX**, Notaria Pública número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas doscientos cuarenta y dos a doscientos cuarenta y cuatro de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones; del inciso a) de la fracción II del apartado de declaraciones se desprende que **XXXXXX** declaró que ocupa el lote de referida operación de regularización; que ni ella ni los ocupantes del

lote son propietarios de otro inmueble en el centro de población descrito en la declaración cuarta, que su posesión es pública, continua, pacífica y de buena fe y manifestó que su propósito era regularizar su tenencia mediante su compra de carácter social. En el inciso b) de dicha fracción la ahora accionante manifestó que por dicho medio formalizaba con la parte vendedora el estado que en ese momento guardaba el lote de terreno objeto del contrato.

En las cláusulas primera y segunda del referido contrato, se estableció la compraventa realizada por **XXXXXX** con el **XXXXXX**, respecto del lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, de la colonia **XXXXXX** de esta ciudad, con una superficie de un mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados y con las medidas y colindancias que se refieren en el basal por la cantidad de ciento cuatro mil trescientos noventa y ocho pesos cuarenta y ocho centavos moneda nacional.

Documental pública, consistente en la fe de hechos número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha uno de octubre de dos mil diecinueve, asentada por el **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas treinta y nueve de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones, de la que se desprende que la fe de hechos solicitada por **XXXXXX** en la que dio fe de que, cerciorado de que era el domicilio ubicado en el lote **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona cero **XXXXXX**, colonia **XXXXXX** de esta ciudad, por indicarlo así la nomenclatura oficial de las **XXXXXX**, buscaron un acceso al predio indicado y el acceso lo localizaron a través de las oficinas de la **XXXXXX** por la avenida del mismo nombre, ya que tanto las oficinas como su estacionamiento están abierta al público, y donde ese lugar caminaron hacia la canchas de fútbol, con una malla perimetral y un anuncio de un número al parecer de teléfono celular, y que en el lote colindante existe otra malla ciclónica con una caseta de vigilancia tipo “camper” y unos vehículos en su interior.

Sin embargo, el hecho de que al mismo se le haya concedido valor probatorio, no indica que tenga eficacia probatoria, para acreditar que el demandado **XXXXXX** sea quien detenta la posesión del inmueble materia del presente juicio, pues el fedatario público únicamente se constató por la apreciación de los sentidos que de las características que presentaba el inmueble al que se constituyó.

Documental privada, consistente en la carta intención de contrato de arrendamiento, suscrita por **XXXXXX** en fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, visible a foja doscientos ochenta y cinco de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues si bien fue suscrito por un tercero, el mismo fue **ratificado** en cuanto a su contenido y firma por dicho suscriptor en audiencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno.

Ahora, si bien en el presente caso a dicho documento se le otorgó valor probatorio atendiendo a la naturaleza de la que proviene, la misma no tiene eficacia probatoria para acreditar las rentas que refiere se ha privado de obtener de la renta del inmueble materia del presente juicio, pues del documento en análisis únicamente se desprende la declaración unilateral de la voluntad de **XXXXXX** de rentar el inmueble materia del presente juicio, debiendo recordar que el artículo 1688 del Código Civil, establece que, tratándose de la oferta de la celebración de un contrato, el mismo se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, por ende al no advertirse del sumario elemento alguno de convicción del que se desprenda que **XXXXXX** aceptó dicha oferta, no se acredita que en efecto, la posesión que detenta el demandado del inmueble materia del presente juicio, originó que dicho contrato de arrendamiento no se hubiera concretado.

Siendo innecesario dar contestación a la objeción que realiza la parte demandada respecto del documento en comento, pues en nada variaría el alcance probatorio que ésta autoridad otorgó al mismo.

Pericial en topografía y agrimensura, con el propósito de determinar las características específicas limítrofes y colindancia del inmueble materia del presente juicio.

Al respecto, **XXXXXX** designó como perito de su parte al **XXXXXX**, quien rindió su dictamen el cual obra a fojas setecientos cincuenta y tres a setecientos setenta y cinco de autos.

En tanto que **XXXXXX** no adicionó cuestionario al respecto; y si bien nombró perito de su parte, el mismo no rindió el dictamen que le fuera encomendado.

Así, se procede al análisis del dictamen rendido por el perito de la accionante **XXXXXX**, en los siguientes términos:

En su dictamen el perito estableció el método de estudio siendo la revisión del expediente, la inspección fotográfica y ubicación general del inmueble, investigación fotográfica en INEGI, Instituto Catastral del Estado, Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, RAN y CORETT; análisis del instrumento público **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, levantamiento topográfico del lote, plano de expropiación emitido por el RAN, planos topográficos de la ubicación de la manzana **XXXXXX** dentro de la expropiación.

En su dictamen ubicó el entorno urbano y ubicación estatal del inmueble, así como su ruta de acceso partiendo del centro de la ciudad; realizó el trazo del inmueble con base en la descripción gráfica del predio descrito en la escritura pública fundamento de la acción y refirió que los datos obtenidos con base en la investigación realizada en las dependencias referidas en líneas que anteceden, concatenados con los elementos del expediente permitieron identificar los lotes **XXXXXX**, **XXXXXX** y **XXXXXX** de la manzana **XXXXXX** que se ubica al noroeste del predio expropiado a favor de **XXXXXX**.

De igual forma, dio contestación al cuestionario de la parte oferente de la prueba explicando detalladamente las razones por las que llegó a cada una de las respuestas, y en él señaló, entre otras cosas, que del levantamiento topográfico que realizó, se desprende que el lote **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, tiene una superficie real de un mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados, y linda, al **XXXXXX**, en veintiséis punto noventa y cuatro metros, con lote **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en sesenta y tres punto cuatro metros, con lote

XXXXX; al XXXXX, en veinticinco punto noventa y cuatro metros, con XXXXX; al noroeste, en cincuenta y nueve punto sesenta y nueve metros, más cuatro punto treinta y un metros, con lote XXXXX.

Que, los levantamientos topográficos son antecedentes coincidentes con el lote XXXXX de la manzana XXXXX, zona XXXXX, de la colonia XXXXX y que se desprende de la escritura pública número XXXXX, volumen XXXXX, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, pues ambos predios presentan las mismas medidas y colindancias, ya que es compatible con la cadena de origen, es decir, se desprende de la expropiación del predio de uso común de terrenos del ejido "XXXXX" con una superficie de 29-97-37.50 hectáreas, resultado de la subdivisión descrita en el anexo "A" (plano general manzanero), donde se desglosan la lotificación anexo "B" y donde se cierra la cadena de origen, además confirmado por la edición oficial de catastro. XXXXX Como se puede apreciar, el dictamen emitido por el perito XXXXX cumple a cabalidad con lo establecido por la norma procesal pues expone los estudios, análisis realizados, métodos para emitir sus conclusiones; además de que explica las razones que tomó para llegar a sus conclusiones y analizó no solo el levantamiento topográfico que realizó al inmueble materia del juicio, sino también la escritura de las parte actora, así como los documentos que obran en el sumario y en las diversas dependencias públicas ya mencionadas.

Aunado a esto, el perito de mérito cuenta con los conocimientos necesarios para llevar a cabo el dictamen que le fue encomendado, pues, tal como se desprende del plan de estudios de la Ingeniería en Arquitectura del XXXXX de donde es egresado dicho profesional, se desprende que los estudiantes de dicha carrera cursan la materia de topografía lo que le da la pericia necesaria para resolver las cuestiones planteadas en el presente juicio.

Es por ello, que en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le otorga valor probatorio al dictamen pericial emitido por el perito de nombrado por la parte actora XXXXX; y con el que se acredita la identidad del

inmueble materia del presente juicio y que está en posesión de **XXXXXX**.

Pericial en avalúo de inmueble, con el propósito de determinar las características específicas limítrofes y colindancia del inmueble materia del presente juicio.

Al respecto, **XXXXXX** designó como perito de su parte al **XXXXXX**, quien rindió su dictamen el cual obra a fojas setecientos treinta y tres a setecientos cincuenta y dos de autos.

En tanto que **XXXXXX** no adicionó cuestionario al respecto, y aunque nombró como perito de su parte al **XXXXXX**, éste no rindió el dictamen que le fuera encomendado.

Así, se procede al análisis del dictamen rendido por el **XXXXXX**, en los siguientes términos:

El perito refirió que para determinar el valor comercial que presenta el inmueble, visitó la zona y el inmueble, realizó una investigación de suelo de terrenos de la zona e hizo un análisis de los elementos de la construcción, tomando en como referencia los encontrados en el inmueble.

Refiere que las características urbanas de la zona donde se ubica el inmueble materia del juicio, es tipo habitacional/comercial, con servicios de luz, agua, drenaje, teléfono y cable; que el inmueble tiene uso de suelo habitacional.

Refiere que el terreno se ubica en la cabecera formada por la **XXXXXX**, **XXXXXX** y **XXXXXX** sin número, fraccionamiento Salto del Ojocaliente de esta ciudad, con una superficie de mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados

En el apartado general del predio refiere que el inmueble es de uso habitacional y comercial, con una buena calidad de suelo, topografía horizontal, sin características panorámicas, de forma rectangular y con una unidad rentable.

Para determinar el valor de las rentas, refirió haber comparado tres predios, el primero en **XXXXXX** y los otros dos, sin construcción en el fraccionamiento **XXXXXX**, para lo cual realizó la homologación de los mismos y determinó que el valor de mercado por metro cuadrado es de

dos mil ochocientos treinta y un pesos cincuenta y seis centavos. Posteriormente, realizó la aplicación del enfoque de ingresos homologando las rentas que, según el perito, generan los predios que comparó y a los que se refirió previamente. Luego, realizó la actualización del predio con base a la inflación y concluyó que las rentas generadas del mes de septiembre de dos mil catorce a febrero de dos mil veintiuno, ascienden a la cantidad de un millón cuatrocientos setenta y dos mil setecientos once pesos sesenta y cuatro centavos moneda nacional.

Concluyó además que el inmueble tiene un valor actual de cuatro millones ciento sesenta y dos mil ochocientos setenta y cinco pesos ochenta y cinco centavos moneda nacional.

Ahora, en la especie la especie la pericial en estudio tenía como objetivo determinar el valor de las rentas mensuales del inmueble materia del juicio, entonces, el perito de referencia tenía que haber señalado el universo de inmuebles que analizó para llevar el estudio de mercado que refiere realizó, las rentas que por cada una de éstas se pedía y la manera en que obtuvo dicha información, lo que en la especie no ocurrió pues se limitó a referir que comparó predios que incluso no se encontraban en la zona donde se ubica el inmueble materia del juicio, pero no refirió las similitudes que guardan con el predio en cuestión ni la fuente de la que obtuvieron dicha información, e incluso, de los que analizó uno contaba con construcción, lo que evidentemente aumenta el valor del mismo.

Aunado a esto, el perito de la parte actora calculó el precio de las rentas correspondientes a los años del dos mil catorce a dos mil veintiuno, con base en la inflación de cada uno de los referidos años, siendo esto incorrecto, ya que la inflación no es un parámetro para realizar el cálculo de las rentas, sino que el perito debió tomar en consideración las situaciones particulares que presentaba el inmueble en cada año, así como las rentas que se cobraban en dichos años por inmuebles de similares condiciones.

Por todo lo anterior es que ésta autoridad no tiene certeza de que en efecto las conclusiones que vierte el perito sea objetivas y no

meras apreciaciones del mismo, de ahí que a consideración de la suscrita, el dictamen en análisis es dogmático y por ende, en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, carente de valor probatorio.

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte demandada en su escrito de contestación, al señalar que él es el encargado de atender las canchas de fútbol conocidas como "XXXXXX" prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que tenga eficacia probatoria para acreditar la posesión que refiere la accionante el demandado detenta del inmueble materia del presente juicio, pues en el referido hecho el demandado también refirió ser empleado del XXXXXX, quien lo contrató para atender las referidas canchas de fútbol, lo que en todo caso, no demostró.

Confesional, a cargo de XXXXXX la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ochocientos dos 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 hechos propios, y en la que reconoció que conoce las canchas de fútbol ubicadas en XXXXXX, lote XXXXXX, manzana XXXXXX, XXXXXX, de la colonia XXXXXX de esta ciudad; que al momento de ser emplazado a juicio se encontraba en el interior del mueble referido y aclaró que solo una vez lo encontró el notificador, pero desconoce si fue en cualquiera de los tres; que el inmueble materia del presente juicio se encuentra ubicado en XXXXXX, lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, colonia XXXXXX de esta ciudad; que el inmueble materia del presente juicio ha sido destinado para canchas de fútbol y que tiene una superficie de un mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados, pero que desconoce las medidas y colindancias; **que el absolvente ha utilizado el inmueble para canchas de fútbol**, pero aclaró que él solo fue contratado para trabajar ahí; que a dichas canchas se les denomina

“XXXXXX”; **que actualmente detenta la posesión del inmueble materia del juicio**; que carece de justo título que acredite su posesión respecto del inmueble materia del presente juicio; que carece de justo título que acredite su propiedad respecto del inmueble materia del presente juicio.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte, el demandado **XXXXXX** ofreció las siguientes pruebas:

Confesionales expresas, consistentes en las que hace la parte actora en los hechos tres, cuatro y cinco, así como del proemio de su escrito de demanda, al señalar que entabla la demanda en contra de **XXXXXX** y/o de quien resulte responsable de tener la posesión del inmueble, así como que al ir al inmueble sólo estaba una persona quien dijo atender el lugar y que su patrón era el demandado; prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que tenga eficacia probatoria para acreditar las excepciones del demandado pues en la acción reivindicatoria el requerimiento previo no es un elemento para la procedencia de la acción; además, el hecho de que en el proemio de la demanda la accionante hubiera referido que entablaba la misma contra personas indeterminadas tampoco demuestra que la actora desconozca quién es el poseedor del inmueble, pues debe de recordarse que la acción reivindicatoria debe dirigirse contra todos los poseedores, de ahí que sea evidente que la accionante haya referido en su escrito inicial que la misma la entablaba no sólo en contra de **XXXXXX** sino también en contra de todo aquel que detentara la posesión de dicho inmueble; sin embargo, la suscrita no admitió la demanda en contra de personas indeterminadas al no ser un trámite previsto por el código adjetivo civil, el cual establece en el artículo 223, fracción III, que en el escrito inicial debe de señalarse el nombre y domicilio del demandado, siendo evidente que las demandas no pueden establecerse en contra de personas indeterminadas.

Confesional, a cargo de **XXXXXX** la cual fuera desahogada en audiencia de fecha tres de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ochocientos veinticuatro 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, en la que reconoció que nunca ha requerido al demandado por la entrega del inmueble materia del presente juicio.

Testimonial, consistente en el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX**, desahogada en audiencia de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, y que fuera previamente valorada.

Documental pública, consistente en las copias certificadas del expediente 1619/2019 del índice de este juzgado, las que se valoran en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Documental privada, consistente en la carta intención del contrato de arrendamiento de fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, suscrita por **XXXXXX** visible a fojas ciento cincuenta y ciento cincuenta y uno de autos, previamente valorada.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Sin que pase desapercibido para esta autoridad que la parte actora no ofreció como medio de prueba un diverso documento que acompañó a su demanda; sin embargo, al haberse acompañado al escrito inicial, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlo conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y en la tesis aislada con rubro **“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.”**

Siendo el siguiente:

Documental privada, consistente en el dictamen de avalúo de rentas expedido por el **XXXXXX** y que obra a fojas diecinueve a treinta y siete de autos.

Al respecto debe de señalarse que aún y cuando dicha documental verse en un peritaje realizado por un especialista, a su valoración no puede dársele el tratamiento de dictamen pericial pues no fue ofrecida en los términos establecidos por los artículos 294 al 307 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que no se observaron las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo, es decir, no se les concedió a la contraparte el término de ley para que adicionara cuestionario y nombrara perito de su intención, razón por la cual, la misma se valora como prueba documental privada. Lo que tiene sustento en la tesis aislada con rubro **“DICTAMEN PERICIAL EXTRAJUDICIAL. SU VALORACIÓN COMO PRUEBA DOCUMENTAL NO TRANSGREDE A LOS ARTÍCULOS 14 Y 17 CONSTITUCIONALES POR DENEGACIÓN DE JUSTICIA.”**

Dilucidado lo anterior, en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dicha documental carece de valor probatorio, pues al tratarse de un documento expedido por un tercero ajeno al juicio, para que ésta autoridad estuviera en aptitud de concederle valor alguno, su contenido debería de encontrarse adminiculado con algún diverso elemento de convicción con el que se acreditara la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, pues no existe elemento con el que se acredite que en efecto, las rentas que se generaron en el periodo comprendido del mes de septiembre de dos mil catorce a septiembre de dos mil diecinueve ascendieron a la cantidad de un millón ciento treinta y un mil doscientos cincuenta y cuatro pesos dieciséis centavos moneda nacional, ni que a la fecha de emisión de dicho documento, el inmueble tuviera un valor de tres millones novecientos cincuenta y cuatro mil trescientos ochenta y seis pesos siete centavos moneda nacional, pues incluso el mismo cuenta con las mismas deficiencias que se advierten en el dictamen que fuera emitido por el perito de

referencia dentro de la prueba pericial en valuación que fuera previamente valorada.

En esta tesitura, como se refirió previamente, y en términos del multicitado artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para que proceda en juicio la acción reivindicatoria es necesario que la actora acredite en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles los siguientes elementos:

- a) La propiedad de la cosa que reclama;
- b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y
- c) La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

Ahora, una vez que han sido analizadas las pruebas ofertadas por las partes, la suscrita considera que en el presente juicio quedaron demostrados los elementos requeridos para la procedencia de la acción reivindicatoria, pues, en primer lugar, con la copia certificada de la escritura pública número **XXXXX**, volumen **XXXXX**, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, tirada ante la fe de la **XXXXX**, Notaria Pública número **XXXXX** de los del Estado, previamente valorada, se acredita la propiedad que detenta **XXXXX** respecto del lote **XXXXX**, manzana **XXXXX**, zona **XXXXX**, colonia **XXXXX** de esta ciudad, por haberla adquirido mediante compraventa celebrada en fecha siete de agosto de dos mil dieciocho.

El segundo elemento, consistente en la posesión que detenta el demandado **XXXXX**, de la cosa perseguida quedó plenamente acreditada con la declaración que realizó ante ésta autoridad en la audiencia celebrada en fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, y si bien el demandado se **excepcionó** bajo el argumento de que éste solo era empleado del lugar y que quien realmente detenta la posesión del inmueble lo es **XXXXX**, tal situación no quedó acreditada pese a que en términos del artículo 235 del código adjetivo en la materia, el

demandado tenía la carga procesal de probar tal aseveración, pues a la prueba testimonial, se le negó valor probatorio por las consideraciones vertidas al momento de su valoración, y si bien en los autos del expediente 1618/2019 anexó un contrato laboral que refiere celebró con dicho tercero, al mismo se le negó valor probatorio por las razones vertidas al momento de su análisis; de ahí que al no existir prueba en contrario y ante la confesión expresa que realizó el demandado en juicio, es que se tiene probado el segundo elemento de referencia.

De igual forma, quedó acreditada la identidad del inmueble objeto del presente juicio, con el dictamen emitido por el **XXXXXX** dentro de la prueba pericial topográfica y agrimensura y que fuera previamente valorado, aunado a que el demandado no realizó explícita controversia respecto de la identidad del inmueble y del que se le demanda su restitución, por lo que en términos del artículo 228 del citado ordenamiento legal, se le tiene reconociendo la identidad del inmueble materia del presente juicio; por tanto, es evidente que se trata del mismo bien.

Quedando así acreditados todos los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria.

Razón por la cual, se declara procedente la acción reivindicatoria hecha valer por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**.

XVII. Se procede al estudio de las diversas excepciones hechas valer por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

Excepción de falta de acción y derecho, consistente en que la parte actora carece de derecho para reclamar las pretensiones que señala en su escrito de demanda, al no darse los supuestos establecidos por la normatividad aplicable para tener acreditadas las exigencias propuesto por su parte.

Excepción que es **improcedente**.

Esto es así pues como ya quedó acreditado, **XXXXXX** detenta la posesión del inmueble sin de justo título para poseerlo, lo que genera la procedencia de la acción ejercitada en su contra.

Excepción de plus petitio, consistente en que la accionante reclama el pago de gastos y costas así como el pago de pensiones

rentísticas las cuales son improcedentes ya que la accionante no ha reclamado al demandado la entrega del inmueble, además de que los documentos con los que pretende justificar la última de las referidas prestaciones no son los idóneos para tal fin.

Excepción que es improcedente y parcialmente fundado pero inoperante.

En primer término y como se refirió previamente, tratándose de la acción reivindicatoria, basta que se acredite tanto la identidad del inmueble como la posesión del mismo por la parte demandada, para que proceda la misma, sin que sea requisito la interpelación al demandado por la entrega del inmueble; de ahí lo **improcedente** de la excepción planteada.

Sin embargo, **se dice que parcialmente fundado pero inoperante**, pues de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y de acuerdo al artículo 1980 del ordenamiento en consulta, se reputa como perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Es importante resaltar que cuando se ejerce la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes:

1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio, que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron, no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia;

2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio, son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario, durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante, por su culpa, por negligencia;

3. Además, el pago de las rentas como fruto, es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y

obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor, si es que hubiese tenido la posesión del bien;

4. El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica con una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fuera desposeído por otra persona, de manera ilegítima.

Teniendo sustento a lo anterior, la tesis aislada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, cuyo rubro señala: **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).**

En tal sentido, la actora reclama el pago de la cantidad de veinte mil ochocientos pesos nueve centavos moneda nacional, pues, derivado de la posesión que detenta el demandado del inmueble, no se concretó el arrendamiento a favor de **XXXXXX**, es decir, solicita el pago de una renta como perjuicio, por lo que, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la accionante debió demostrar fehacientemente que de haber tenido la posesión del inmueble, hubiera recibido alguna renta, es decir, debió de acreditar de forma fidedigna que obtendría una ganancia lícita por la posesión, sin especulaciones de por medio. Sin embargo, si bien la accionante exhibió una “carta intención de arrendamiento” suscrita por **XXXXXX**, a la misma se le negó alcance probatorio por las consideraciones vertidas al momento de su análisis, de ahí que la cantidad que reclama por dicho concepto es improcedente.

Empero, el artículo 908 del código sustantivo en la materia, señala: **“Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.”**

Así, en el presente sumario quedó acreditado que el demandado lucra comercialmente con el predio en cuestión pues es utilizado como cancha de fútbol, lo que se traduce a frutos civiles que ha percibido el demandado por la posesión del inmueble, de ahí que al ser la entrega de los frutos una cuestión inherente a la restitución del inmueble desposeído, y al haberse acreditado que en efecto **XXXXXX** si ha obtenido frutos por el uso del inmueble, es evidente que éste está obligado a entregar los mismos a la parte actora, los que deberán de determinarse en ejecución de sentencia.

Por otra parte, respecto al pago de gastos y costas es **procedente** la excepción en estudio, pues conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y a la jurisprudencia emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito “**COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES**”, no le es imputable a la parte actora la falta de composición voluntaria de la controversia, ya que la ley ordena que la acción reivindicatoria debe ser decidida por autoridad judicial conforme a lo señalado por el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, además el demandado limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Excepciones de falsedad de la carta intención de contrato de arrendamiento, ineficacia de la carta intención de contrato de arrendamiento, enriquecimiento sin causa y dolo de la parte actora, las que se valoran en conjunto dado a que todas ellas tienen relación directa con la carta intención de contrato de arrendamiento presentado por la parte actora, y las que hizo consistir, en esencia, en que dicho documento es ineficaz para acreditar la cantidad que se le reclama por concepto de perjuicios.

Excepciones que son procedentes.

Pues, como la suscrita refirió al momento de valorar dicho documento, del mismo únicamente se desprende la declaración unilateral de la voluntad de **XXXXXX** de rentar el inmueble materia del

presente juicio, más no la voluntad de ambas partes de celebrar algún contrato de arrendamiento respecto del inmueble, pues no se acreditó que **XXXXXX** aceptara la referida propuesta, siendo un requisito establecido por el artículo 1688 del Código Civil del Estado, tratándose de la oferta de la celebración de un contrato. Sin que en ningún caso esta autoridad refiera que se trata de un documento apócrifo como asevera la parte demandada.

Excepción de non mutatis libeli, la cual hace valer en que el actor no trate de involucrar nuevos hechos o distintos a los ya planteados en su demanda ni ampliarlos con las pruebas que ofrezca por no ser parte de la litis que se fija con la contestación, ya que con ello se desvirtuaría la litis planteada y se causaría indefensión a su parte.

Excepción que resulta **improcedente**.

Debe de señalarse que, al igual que la anterior, la misma no se trata de una excepción, pues no tiene la finalidad de retardar el curso de la acción o de destruirla, sino que se trata de meras argumentaciones sobre las normas procesales que deben de ser cumplidas en todo procedimiento judicial, como lo es no permitir variar la litis una vez fijada ésta, no permitir el ofrecimiento de pruebas fuera de los términos establecidos por la ley y no introducir cuestiones ajenas a la litis; circunstancias que en la especie no acontecieron, pues se dio cumplimiento a las precitadas normas procesales.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número cuatro, consistente en que el demandado no detenta la posesión del inmueble, pues él únicamente fue contratado para atender las canchas de fútbol, por lo que desconoce si quien lo contrató sea quien tenga la posesión del referido predio.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se ha referido, el demandado no acreditó con elemento alguno de convicción que en efecto sea una tercera persona quien tiene la posesión del predio y que él únicamente sea empleado

del lugar, pese a que en términos del artículo 335 del código adjetivo en la materia, era su obligación procesal acreditar tal aseveración.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número cinco, consistente en que es inverosímil que la accionante hubiera adquirido el inmueble en agosto de dos mil dieciocho sin haberse percatado de las condiciones que guardaba el mismo.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se desprende de la escritura pública con la que la accionante funda su pretensión, ésta ya detentaba la posesión del inmueble desde antes de la celebración del contrato de compraventa, la cual, se realizó con la finalidad de regularizar la tenencia del inmueble a favor de la accionante.

XVIII. En el contexto de lo aludido, se declara que **XXXXXX** sí probó su acción reivindicatoria, en tanto que el demandado **XXXXXX** contestó la demanda y opuso excepciones y defensas.

En consecuencia, se declara que **XXXXXX** es propietaria del **lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, de la colonia XXXXXX de esta ciudad**, con las medidas, superficies y colindancias que refiere la parte actora en su escrito inicial.

Se condena a **XXXXXX**, a la entrega real y material a **XXXXXX** del **lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, de la colonia XXXXXX de esta ciudad** con todos sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil.

Se absuelve **XXXXXX** del pago de daños reclamados en la prestación marcada con el inciso E), esto en atención a que parte actora se limita a reclamar el pago de daños que pudiera presentar el terreno por su explotación por parte del demandado, pero omite precisar en qué consisten esos daños, considerando que de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y de acuerdo al artículo 1980 del ordenamiento en consulta, se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

De lo anterior se sigue, que cuando se reclama el pago de daños y perjuicios, en principio, la parte accionante tiene la carga procesal de señalar desde la demanda, en qué consistieron, para que la autoridad esté en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y además, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa imputación, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **sin que las mismas puedan ser reservadas para determinarse en ejecución de sentencia como lo solicita la accionante**, por lo que, al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la demandada de la prestación que nos concierne.

Se absuelve a **XXXXXX** del pago de la cantidad de **veintidós mil ciento setenta y dos pesos sesenta y ocho centavos moneda nacional** que por concepto de perjuicios se le reclaman, así como del pago de gastos y costas, por las consideraciones vertidas previamente por esta autoridad al momento de analizar las excepciones opuestas por el demandado.

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

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

SEGUNDO. Procedió la vía única civil en la que **XXXXXX** probó su acción reivindicatoria dentro del expediente **1618/2019**, en tanto que el demandado **XXXXXX** contestó la demanda y opuso excepciones y defensas.

TERCERO. Se declara que **XXXXXX** es propietaria del **lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, de la colonia XXXXXX de esta ciudad**, con las medidas, superficies y colindancias que refiere la parte actora en su escrito inicial.

CUARTO. Se condena a **XXXXXX**, a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del **lote XXXXXX, manzana XXXXXX, zona XXXXXX, de la colonia XXXXXX de esta ciudad** con todos sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil, los que serán regulados en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se absuelve **XXXXXX** del pago de las prestaciones marcadas con los incisos E) y F) del escrito de demanda del expediente **1618/2019**.

SEXTO. No se hace especial condena a costas dentro del expediente **1618/2019**.

SÉPTIMO. Se declara que **XXXXXX** probó su acción reivindicatoria dentro del expediente **1619/2019**, en tanto que el demandado **XXXXXX** contestó la demanda y opuso excepciones y defensas.

OCTAVO. Se declara que **XXXXXX** es propietaria del **lote XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, de la colonia **XXXXXX** de esta ciudad, con las medidas, superficies y colindancias que refiere la parte actora en su escrito inicial.

NOVENO. Se condena a **XXXXXX**, a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del **lote XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, de la colonia **XXXXXX** de esta ciudad con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil, los que serán regulados en ejecución de sentencia.

DÉCIMO. Se absuelve **XXXXXX** del pago de las prestaciones marcadas con los incisos E) y F) del escrito de demanda del expediente **1619/2019**.

DÉCIMO PRIMERO. No se hace especial condena a costas dentro del expediente **1619/2019**.

DÉCIMO SEGUNDO. Se declara que **XXXXXX** sí probó su acción reivindicatoria dentro del expediente **0654/2020**, en tanto que el demandado **XXXXXX** contestó la demanda y opuso excepciones y defensas.

DÉCIMO TERCERO. Se declara que **XXXXXX** es propietaria del **lote XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, de la colonia **XXXXXX** de esta ciudad, con las medidas, superficies y colindancias que refiere la parte actora en su escrito inicial.

DÉCIMO CUARTO. Se condena a **XXXXXX**, a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del **lote XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, zona **XXXXXX**, de la colonia **XXXXXX** de esta ciudad con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil, los que serán

regulados en ejecución de sentencia.

DÉCIMO QUINTO. Se absuelve **XXXXXX** del pago de las prestaciones marcadas con los incisos E) y F) del escrito de demanda del expediente **0654/2020**.

DÉCIMO SEXTO. No se hace especial condena a costas dentro del expediente **0654/2020**.

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

DÉCIMO OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, Juez 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 presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno**. Conste.

Lmjmg/

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1618/2019** dictada en **dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno**, constante de **ochenta y seis** 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; 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 suprimieron: **nombres de las partes, de terceros ajenos al juicio, datos de identificación de los inmuebles materia del presente juicio, datos de identificación de escrituras públicas**, 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.