

Aguascalientes, Aguascalientes,  
veinticuatro de julio de dos mil veinte.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la Vía Civil de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado 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"*. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. El demandado \*\*\*\*\* opone las excepciones de **error en la vía y de incompetencia**, las que hace consistir sustancialmente en que la vía propuesta es improcedente toda vez que la actividad que ejerce la parte actora es mercantil ya que el actor confiesa que los locales materia del presente juicio son comerciales y no para casa habitación, por lo que entonces, debe ventilarse la presente causa en la vía mercantil, que por tanto, es competencia de un Juez Mercantil y no de esta autoridad, excepciones que esta autoridad declara **improcedentes** atendiendo a lo siguiente:

En primer lugar porque, respecto a las manifestaciones vertidas de que la parte actora es comerciante, al referirse a afirmaciones realizadas por la parte demandada, correspondía a esta la carga

de la prueba, sin que exista prueba alguna tendente a acreditar lo anterior; aunado a esto, atendiendo al escrito inicial de demanda, lo que se reclama es la acción reivindicatoria, siendo que lo que se busca es la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, es decir, lo que se pretende es que le regresen la posesión de dicho inmueble al propietario, acción la cual es de naturaleza esencialmente civil, por lo tanto, si el actor ejercitó la acción reivindicatoria en la vía única civil para poder exigir el derecho que del mismo se desprende, dicha vía es la correcta, tal y como consta en los artículos 3 y 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En consecuencia se determina que la vía civil de juicio único, elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido en el considerando anterior, se ejercita acción Reivindicatoria sobre un inmueble y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba ventilarse en la vía propuesta por la accionante y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Luego entonces, al tratarse de una acción de naturaleza esencialmente civil y al ser esta autoridad Juez en dicha materia, esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis al ejercitarse la acción Reivindicatoria respecto de un

inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este juzgado, la cual corresponde a una acción real.

De ahí, que sean **infundadas** y, por ende, **improcedentes**, las excepciones planteadas por el demandado, resultando aplicable a lo anterior el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, siendo Tesis Aislada, con número III.3o.C.47 C., publicada en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Marzo de 1977, de la materia Civil, de la Novena Época, con número de registro 914161, el cual a la letra establece:

**ACCIÓN REIVINDICATORIA. SU NATURALEZA CIVIL NO SE DESVIA ÚA CUANDO LA DEMANDADA ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** No por el hecho de que se demande la reivindicación a una institución bancaria, la cual había incorporado el bien a un contrato de fideicomiso del que originalmente no fue objeto, la controversia debe ser ventilada en la vía mercantil ordinaria, ya que el artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco instituye la reivindicación como acción civil que compete al dueño de la cosa que no la tiene en posesión, para solicitar que se le reconozca como dominador y se obligue al poseedor a que la devuelva con sus frutos y accesorios, siendo éstos apreciables y cuantificables en los términos del Código Civil. Si bien el artículo 1049 del Código de Comercio establece las bases para reconocer cuáles son los juicios de carácter mercantil, al señalar que corresponde esa denominación a aquellos que resuelvan controversias comerciales, dicho precepto remite su definición a los artículos 4o., 75 y 76 del propio ordenamiento, y aun cuando el artículo 75, fracción XIV, del referido código dice que las operaciones bancarias son actos de comercio, en su diversa fracción XXI sólo reconoce como tales: "Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil", y es claro que excluye la regulación de estas últimas.

**III.** El actor **\*\*\*\*\***, demandan por su propio derecho a **\*\*\*\*\*** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a) La declaración de que el suscrito soy el legítimo propietario del local comercial ubicado en la**

calle \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\* EN EL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* en esta ciudad de capital del Estado de Aguascalientes y derivado de ello, es que debo tener la posesión de dicho local; **b). La entrega real y material del inmueble** descrito en el inciso a) con todos sus accesorios y frutos, en específico el **pago de las rentas** que a su favor a obtenido el demandado por su ocupación ilegítima las que se sigan generando hasta la completa desocupación del inmueble, en base al importe que determinen los peritos que se nombre por las partes; **c) El pago de las rentas** que el suscrito ha dejado de obtener como una ganancia lícita (perjuicio) por todo el tiempo que el demandado ha ocupada de manera ilegítima el inmueble, y que se sigan generando hasta la completa desocupación del inmueble, en base al importe que determinen los peritos que se nombre por las partes; **d) La entrega del inmueble libre de todo adeudo** por concepto de agua potable, luz eléctrica, gas, servicios de telefonía o de cualquier servicio que hubiese sido contratado por la parte demandada **y sin daño alguno** en cuanto a su estructura y accesorios; **e). El pago de gastos y costas** que se generen por la tramitación de este juicio.”. Acción reivindicatoria que contemplan los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que sea necesario transcribir en esta resolución los hechos en que funda sus prestaciones, por no exigirlo el artículo 83 de Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de falta de personalidad en el actor Acción y de Derecho; **2.** La de Error en la vía; y **4.** La de Incompetencia.

**IV.** Atendiendo a la contestación dada por el demandado de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de **falta de personalidad en el actor**, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción III del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por \*\*\*\*\*.

Analizados los argumentos que vierte el demandado al invocar la excepción que nos ocupa, los que hace consistir en que en que de las pruebas ofertadas por la parte actora no obra documento alguno que determine la personalidad con la que se ostenta el actor que pueda ser cotejado con lo reclamado, que lo deja en estado de indefensión, de lo que se observa que nada tiene que ver con la falta de personalidad toda vez que de los autos se desprende que la actora demanda por su propio derecho y no en representación de diversa persona y que dicho demandado lo que pretende es una figura distinta a la excepción planteada. Pues bien, a la luz de lo antes señalado y considerando que la falta de personalidad consiste en no acreditar la calidad o carácter con que una persona comparece en juicio a nombre de otra, luego entonces si \*\*\*\*\* promueve el presente juicio por su propio derecho, es decir, no lo hace compareciendo en representación de diversa persona, por lo que no le son aplicables los artículos 2 y 43 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado consecuentemente no tiene que acreditar personalidad alguna, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al emitir la tesis VI.2o.C. J/178, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo X, noviembre de mil novecientos noventa y nueve, de la materia civil, página novecientos diez, de la Novena Época, con número de registro 192975, que a la letra establece:

**PERSONALIDAD, FALTA DE, Y FALTA DE ACCIÓN.** La excepción de falta de personalidad en el actor consiste, según doctrina uniforme, en carecer éste de la calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que reclama y, por lo mismo, la excepción de falta de personalidad no puede oponerse al que comparece en juicio por su propio derecho, no debiéndose confundir, por otra parte, la falta de personalidad con la falta de acción y de derecho a la cosa litigiosa, pues la primera se refiere a la calidad de los litigantes y no a la sustancia del pleito.

En mérito de lo anterior, se declara **improcedente** la excepción de falta de personalidad que invoca la demandada y que los argumentos vertidos al hacer valer la excepción en comento se analizarán al resolver el fondo del asunto, es decir, una vez que se hubieren valorado las pruebas ofertadas dentro del presente asunto, pues como ya se ha dicho se refieren a la falta de legitimación.

**v.** El artículo 235 de Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas por lo que en observancia a esto la parte actora expone en su demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL**, a cargo de \*\*\*\*\*, misma que fue desahogada en audiencia de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, la cual obra de la foja sesenta y uno a la sesenta y ocho de los autos, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia

de que el absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, confesó como cierto que *ingresó sin derecho ni consentimiento del señor \*\*\*\*\* al local comercial ubicado en la calle Edmundo \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\* en el fraccionamiento \*\*\*\*\* , en esta ciudad de Aguascalientes; de igual manera confesó como cierto que desconoce quién es el señor \*\*\*\*\*; que acudió a una cita de mediación con el señor \*\*\*\*\* en el Centro de Mediación del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes el día veintinueve de agosto de dos mil diecinueve a las once horas en la cual manifestó que se abstendría de desocupar el inmueble materia del presente juicio; además de que reconoce que jamás ha celebrado algún tipo de contrato con el señor Mercado Vargas.*

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho del \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; misma que fue desahogada en audiencia de fecha *diecisiete de marzo de dos mil veinte*, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dichos atestes son claros y precisos en lo que deponen, de lo que no se desprende duda ni reticencia, que el hecho sobre el que deponen lo conocieron en forma directa a través de sus sentidos, que no fueron obligadas a renunciar la declaración que ahora se valora, indicando los fundamentos de su dicho y en su desahogo se cumplió con lo que establece el artículo 317 del ordenamiento legal señalado; acreditándose con la misma, respecto a los hechos controvertidos, que *conocen a las partes en el presente asunto, que el actor es propietario del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta ciudad de Aguascalientes, que en la parte de abajo de dicho inmueble son dos locales los cuales se*

destinaron al arrendamiento; que dicho local se encuentra ocupado por una persona de nombre \*\*\*\*\*, que este último les manifestó a los testigos \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, junto con el actor, que ocupa el local toda vez que una persona ajena al propietario le debía dinero y le dijo que podía ocupar el inmueble, que de esa forma es como se cobraría el adeudo; por otro lado manifiestan que dicho local se encontraba rentado por el señor \*\*\*\*\* al firmar contrato el veintitrés de enero de dos mil diecinueve y que se dio la terminación de dicho contrato por escrito el seis de agosto de dos mil diecinueve.

Ahora bien en cuanto a la declaración rendida por \*\*\*\*\*, respecto a las respuestas a las preguntas tercera y cuarta manifiesta que los hechos que narra los conoció por pláticas y no por sus propios sentidos, de ahí que a su declaración nada arroja por cuanto a los hechos controvertidos, en términos de lo que refiere el artículo 349 en sus fracciones III y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

**"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

*Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba*



debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el certificado de propiedad expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, mismo que obra a foja seis de los autos, que tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en el ejercicio de sus funciones; documental con la cual se acredita, que el predio 20, manzana 1630, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, con ubicación en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, esquina con calle Acacia, se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*\*\* con porcentaje de propiedad del cien por ciento, en el libro 1499, Sección Primera Aguascalientes, adquirido por medio de una donación, de fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y dos.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de enero del dos mil diecinueve, mismo que obra a foja siete de los autos, y el convenio de fecha seis de agosto del dos mil diecinueve, mismo que obra a foja ocho y nueve de los autos, a los cuales no se le concede valor toda vez que no se encuentran robustecidas con medio de convicción alguno y referirse a documentos privados provenientes de una sola de las partes y un tercero, sin que se advierta que el demandado hubiera participado en su

elaboración lo anterior en términos de los artículos 285 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\* prueba que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues la parte oferente se desistió en su perjuicio de su desahogo lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad en audiencia de fecha *veinticuatro de junio de dos mil veinte*.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la copia simple de la invitación de fecha doce de agosto del dos mil diecinueve, mismo que obra a foja diez de los autos, documental a la que se le concede valor, de conformidad con los artículos 328 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien es cierto, dicho documento es una copia fotostática no menos cierto es que dicho documento se encuentra adminiculado con la prueba confesional a cargo del demandado, ya que al responder la posición marcada con el número cinco, el mismo confiesa que acudió a una cita al Centro de Mediación del Poder Judicial del Estado con el actor el día veintinueve de agosto del dos mil diecinueve a las once horas, siendo que coincide el lugar la fecha y la hora, por lo que se le concede valor a dicha documental.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en un recibo de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mismo que obra a foja once de los autos, al cual no se le concede valor toda vez que no tiene relación con los hechos controvertidos en el presente juicio, lo anterior con fundamento en los artículos 235, 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la **VEOLIA AGUASCALIENTES S. A. DE C. V.**, respecto de las cuestiones que indica el oferente en el punto **10** de su plan probatorio, el cual obra en autos y es

visible a foja cincuenta de los mismos, a la cual no se le concede valor probatorio, en términos de los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; toda vez que la misma nada arroja, tal y como se advierte de su simple lectura.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la **COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD** respecto de las cuestiones que indica el oferente en el punto **11** de su plan probatorio; el cual ya obra en autos y es visible a foja cuarenta y ocho y cuarenta y nueve de los mismos, al cual no se le concede valor toda vez que no tiene relación con los hechos controvertidos en el presente juicio, lo anterior con fundamento en los artículos 235, 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La **PERICIAL EN VALUACIÓN** la que se desahogó únicamente con el rendido por el perito designado por la parte actora licenciado RAMÓN IGNACIO SEVILLA VILLALOBOS, que obra de la foja setenta a la ochenta y siete de los autos, pericial a la que no se le concede valor probatorio alguno al tenor de los artículos 300 y 47 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues con la misma el actor pretende acreditar el valor del inmueble materia del presente juicio, lo que no es materia de la litis, pues la acción incoada tiene la finalidad de ser reconocido como propietario del bien que tiene en posesión el demandado, esto con los frutos y acciones, de ahí que el valor de dicho inmueble en nada trascienda por cuanto a los hechos controvertidos, máxime que no se hace especial referencia en los escritos de demanda y contestación, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 234 y 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; ahora bien, respecto a la rentabilidad del mismo, si bien es materia de la presente controversia, una vez que se ha analizado el mismo, se tiene que si bien remite en su dictamen a

los anexos del mismo en el que realiza diversas manifestaciones, se tiene que la primordial es que se funda en un enfoque comparativo de mercado, pero ni tan siquiera señala el por qué considera que los inmuebles con los que se comparó el materia de este juicio sean similares al objeto de este asunto, sino que por el contrario únicamente establece como fuente una página de internet que no se encuentra acreditado en este asunto, es decir, las conclusiones a las que llega se fundan en meras manifestaciones y apreciaciones realizadas por el perito pero que no tienen como base ningún conocimiento técnico, de lo que se concluye que las conclusiones a las que arriba el perito en cuestión carecen de objetividad, de lo que resulta lo dogmático de dicho dictamen y de ahí que no se le conceda valor al mismo en términos de lo que establecen los artículos 300 y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable al caso el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C. J/33, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XX, julio de dos mil cuatro, de la materia civil, Novena Época, con número de registro 181056, que a la letra establece:

**PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS.** *En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son*

las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura

como del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede

exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan favorables a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

**Enseguida se procede a valorar las pruebas admitidas a la parte demandada siendo las siguientes:**

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* la que se recibió en audiencia de fecha *diecisiete de marzo de dos mil veinte*, prueba a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por el primero de los mencionados, ya que no es ni tan siquiera claro en señalar respecto a qué inmueble renta quien lo

presenta, de ahí que sus manifestaciones no puedan afirmarse guardan relación con los hechos controvertidos, al no ser sus respuestas claras y precisa, y que por ello genera duda a esta autoridad sobre que inmueble se refiere, pues indica que conoce al demandado por laborar para él, no recuerda el nombre de la calle donde se encuentra la oficina donde trabajan, pero que el número es mil trescientos, entre las calles Libertad y Alfredo Lewis, asimismo que el demandado renta el inmueble donde laboran, también menciona que no conoce al dueño de dicho inmueble.

Por otro lado, respecto al testimonio de \*\*\*\*\*, respecto a su dicho se tiene que se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de ahí que nada arroje su declaración.

En merito de lo anterior a la prueba testimonial que nos ocupa no se le concede valor probatorio alguno, lo anterior de conformidad con lo que establecen las fracciones II y II del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, asimismo resulta aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.80.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que se ha transcrito en líneas que anteceden, cuyo rubro es: **"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues dicha prueba se declaró desierta por causas imputables a su



ofertante en diligencia de fecha *diecisiete de marzo de dos mil veinte*.

**Se procede a valorar las pruebas ofertadas por ambas partes.**

La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANA**, la cual resulta favorable a la actora esencialmente la humana que se desprende, de la circunstancia de haberse acreditado en la causa que el actor es propietario del inmueble ubicado en la calle **\*\*\*\*\***, número **\*\*\*\*\***, construida sobre el lote: predio 20 de la manzana número 1630 del fraccionamiento **\*\*\*\*\*** de esta Ciudad, con la superficie de doscientos dieciocho punto setenta y cinco metros cuadrados, tal y como consta del certificado de propiedad que anexo al escrito inicial de demanda, del cual se desprende que dicho inmueble se encuentra a nombre del actor con porcentaje del cien por ciento, así como que el demandado lo está poseyendo, y la misma no acredita la razón de su posesión, pues no se aportó prueba alguna para justificar su dicho, de donde surge presunción de que existe identidad entre el bien que se le reclama en reivindicación y el que tiene en posesión; presuncionales a las que se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**VI.** De acuerdo al alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a establecer que la parte actora acredita los hechos de su demanda y con ellos los elementos de procedibilidad de su acción, el demandado no justificó sus excepciones y argumentos de defensa hechos valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas:

Si bien se el demandado invocó como excepciones de su parte las de **error en la vía y de incompetencia**, así como la de **falta de personalidad** excepciones que ya fueron analizadas y resueltas en

el considerando segundo y sexto respectivamente de la presente resolución, las que fueron **improcedentes**, por los argumentos vertidos al momento de analizarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Por otro lado el demandado al momento de dar contestación a su demanda señala como **argumento de defensa** que si bien el se encuentra en posesión del inmueble materia del presente juicio, se encuentra en calidad de arrendatario, toda vez que celebró un contrato verbal de arrendamiento con el hoy actor; argumento de defensa que se considera **improcedente**, pues en primer término correspondía a su parte la carga de la prueba de que se encuentra en calidad de arrendatario, así como acreditar la celebración del contrato de arrendamiento que menciona, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece la obligación de las partes de acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, sin que dicha demandada hubiere acreditado lo anterior dentro del presente juicio, pues si bien ofertó pruebas, la confesional que ofreció se declaró desierta en el presente juicio ante el notorio desinterés en el desahogo de dicha parte, al no exhibir pliego con la que se desahogaría la misma, ofertando igualmente la testimonial consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , a la misma no se le concedió valor probatorio alguno por los argumentos vertidos al valorarla los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; que si bien igualmente ofertó las pruebas de presuncional e instrumental de actuaciones, las mismas no le fueron favorables a su parte, de ahí que no acreditara dicha manifestación, y en la que nasa su argumento de defensa, además que contrario a lo manifestado por su parte, se encuentra

acreditado en autos que las partes no celebraron contrato de arrendamiento por el inmueble materia del presente juicio, de conformidad por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Ahora bien, por cuanto a la acción reivindicatoria que ha ejercitado la parte actora, se considera lo previsto por los artículos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 3o.** *La acción real puede ejercitarse contra cualquier poseedor.*

**Artículo 4o.** *La reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene en su posesión, para que se declare que le corresponde el dominio de ella y que el poseedor se la entregue con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil.*

De la interpretación que han realizado los Tribunales Federales respecto a los preceptos legales transcritos, han establecido que para la procedencia de la acción reivindicatoria deben acreditarse los siguientes elementos: 1. Que el accionante acredite en la causa, ser el propietario de la cosa que se pretende reivindicar; 2. Que la cosa que se pretende reivindicar la este poseyendo el demandado; y 3. Demostrar la identidad de la cosa reclamada con aquella que esta poseyendo el demandado y que es precisamente a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, con número de tesis VI.2o. J/19, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número cincuenta y tres, mayo de mil novecientos noventa y dos, de la materia civil, tesis tres, página sesenta y cinco, de la Octava Época, con número de registro 219236, la cual textualmente establece lo siguiente:

**"ACCIÓN 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 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."

En torno a los elementos que se han precisado, se aborda el relativo a la propiedad del inmueble objeto de esta causa y desprendiéndose de las pruebas aportadas, que en efecto, el actor justifica con la DOCUMENTAL PÚBLICA que obra a foja seis de esta causa, relativa al certificado de propiedad, emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, que el actor es propietario del lote predio 20, manzana 1630, fraccionamiento \*\*\*\*\* ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, esquina con la calle Acacia, del municipio de Aguascalientes y con superficie de doscientos dieciocho punto setenta y cinco metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias, midiendo doce punto cincuenta metros de frente por diecisiete punto cincuenta metros de fondo y los siguientes linderos: NORTE con el lote diecinueve; SUR con la calle de su ubicación; ORIENTE con la calle Acacia; PONIENTE con el lote veinte BIS; con un porcentaje del cien por ciento, siendo que el inmueble materia del presente juicio forma parte de aquel, pues es el local marcado con el número \*\*\*\*\* en la calle Edmundo \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, documental con la cual queda plenamente demostrado el primer elemento que se exige para la procedencia de la acción ejercitada.

En cuanto al segundo elemento y relativo a demostrar que el demandado \*\*\*\*\*, es quien detenta la posesión del inmueble objeto de esta causa, quedó plenamente demostrado con la confesión expresa que vierte el demandado en su contestación de demanda, de que en efecto él detenta la posesión del inmueble relativo al local marcado con el número \*\*\*\*\* en la calle Edmundo \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, así como con la prueba confesional a su cargo en la cual al dar contestación a la posición marcada con el número uno, manifiesta reconocer que ingresó sin derecho ni consentimiento del señor \*\*\*\*\* al local comercial objeto de la presente litis.

Y en cuanto al requisito de identidad del inmueble que detenta el demandado, con aquel a que se refiere el certificado de Propiedad que exhibe el actor, queda plenamente demostrado con los mismos elementos de prueba que ya se han señalado como lo es la confesional a su cargo donde expresa que el actor jamás le ha concedido el acceso al inmueble que le reclaman, conlleva a establecer que se da también el tercer elemento que la ley exige para la procedencia de la acción ejercitada.

En merito de lo establecido en los considerandos que anteceden, ha lugar a determinar que les asiste derecho a la parte actora para demandar la acción reivindicatoria que ha hecho valer, dado que se dan los elementos exigidos por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que se declara que le corresponde a \*\*\*\*\*, el dominio pleno sobre el lote predio 20, manzana 1630, fraccionamiento \*\*\*\*\* ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, esquina con la calle Acacia, del municipio de Aguascalientes y con superficie de doscientos dieciocho punto setenta y cinco metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias, midiendo doce punto cincuenta metros de frente por diecisiete punto cincuenta metros de fondo

y los siguientes linderos: NORTE con el lote diecinueve; SUR con la calle de su ubicación; ORIENTE con la calle Acacia; PONIENTE con el lote veinte BIS, del cual forma parte el local materia del presente juicio, el que tiene como domicilio el ubicado en la calle Edmundo \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, en el fraccionamiento \*\*\*\*\*, por tanto, **se condena a \*\*\*\*\*, a entregar al actor \*\*\*\*\* el local ubicado en la calle Edmundo \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, en el fraccionamiento \*\*\*\*\*,** el cual forma parte del lote predio 20, manzana 1630, fraccionamiento \*\*\*\*\* ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, esquina con la calle Acacia, del municipio de Aguascalientes y con superficie de doscientos dieciocho punto setenta y cinco metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias, midiendo doce punto cincuenta metros de frente por diecisiete punto cincuenta metros de fondo y los siguientes linderos: NORTE con el lote diecinueve; SUR con la calle de su ubicación; ORIENTE con la calle Acacia; PONIENTE con el lote veinte BIS, lo que deberá hacer con sus accesiones y frutos, entendiéndose por estos la rentabilidad del inmueble que se determine mediante juicio de peritos en ejecución de sentencia, misma que deberá establecerse a partir del mes siguiente a que fue emplazado el demandado, al no haber acreditado el actor que lo requirieran con anterioridad por la entrega del inmueble y de acuerdo a lo que establece el artículo 1951 del Código Civil en relación con el 226 fracción IV de Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En cuanto a los daños y perjuicios que se reclaman, resultan improcedentes los mismos al no señalar el actor en qué consiste y además porque de acuerdo a lo que dispone el artículo 1979 del Código Civil vigente del Estado, al condenar al demandado al pago de rentas sobre el inmueble objeto de esta causa, se considera que ya quedan comprendidos los daños que ha causado el demandado al no entregar al

acto del inmueble objeto de su acción, por lo que se absuelve al demandado de cualquier otro daño y perjuicio generado al no precisarse en lo que consisten los mismos.

En cuanto a los gastos y costas no se hace consideración alguna, pues la acción reivindicatoria debe decidirse por la Autoridad Judicial, pues es la única que puede hacer la declaración a que se refiere el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que, por tanto, encuadra dentro de la excepción prevista por el artículo 129 del señalado Ordenamiento legal al establecer que no será condenada en costas la parte que pierde sino le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entendiéndose por esto, entre otros casos, cuando la ley ordena que aquella sea decidida necesariamente por Autoridad Judicial, lo que justifica para no condenar al demandado al pago de los gastos y costas, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por contradicción, dictado por el Pleno del Trigésimo Circuito, a resolver la contradicción 05/2014, con número de Tesis **PC.XXX. J/11 C (10a.)**, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo II, Libro 17, abril de dos mil quince, de la Materia Civil, de la Décima Época, con número de registro 2008887, el cual a la letra establece.

**"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.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción IV, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** Se declara que el actor \*\*\*\*\* probó su acción.

**SEGUNDO.** Que el demandado \*\*\*\*\* no justificó sus excepciones ni su argumento de defensa.

**TERCERO.** Se declara que le corresponde a \*\*\*\*\* el dominio pleno sobre el local marcado con el número \*\*\*\*\* en la calle Edmundo \*\*\*\*\* fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad; el cual forma parte del lote: predio 20, manzana 1630, fraccionamiento \*\*\*\*\* ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* esquina con la calle Acacia, del municipio de Aguascalientes y con superficie de doscientos dieciocho punto setenta y cinco metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias, midiendo doce punto cincuenta metros de frente por



diecisiete punto cincuenta metros de fondo y los siguientes linderos: NORTE con el lote diecinueve; SUR con la calle de su ubicación; ORIENTE con la calle Acacia; PONIENTE con el lote veinte BIS.

**CUARTO.** Se condena a \*\*\*\*\* a entregar a la parte actora el inmueble descrito en el resolutivo anterior, relativo al local marcado con el número \*\*\*\*\* en la calle Edmundo \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta Ciudad con sus frutos y acciones, estos que será regulados en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases que se establecen en el último considerando de esta resolución.

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

**SEXTO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**SÉPTIMO.** Notifíquese personalmente.

**A S I**, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, quien autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **tres de agosto de dos mil veinte**. Conste.

LSPDL/Mirica \*