

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiuno de agosto de dos mil dieciocho.-

**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 del \*\*\*\*\* la que se dicta bajo los siguientes:

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

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

**II.-** 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 normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse en el principal la acción de prescripción positiva y en la reconvención la reivindicatoria, ambas respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este juzgado y las cuales corresponden a una acción real. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tanto a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de juicio único civil elegida por las partes para el ejercicio de las acciones que han hecho valer es la correcta, pues en el principal se ejercita la acción de prescripción positiva y en la reconvención la acción reivindicatoria, en relación a las cuales el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deban seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único al \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a).- La declaración en el sentido de que, al haberse acreditado los requisitos establecidos en el artículo 1163 y el requisito dispuesto en el artículo 1164, fracción III, del Código Civil del Estado, se ha consumado prescripción adquisitiva me he convertido en propietario del bien inmueble rústico que, con una superficie de cincuenta \*\*\*\*\* metros cuadrados, tiene actualmente las siguientes medidas y colindancias: al NOROESTE, \*\*\*\*\**

metros con \*\*\*\*\* centímetros y linda con propiedad de \*\*\*\*\*, y  
\*\*\*\*\*; AL SURESTE, \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* centímetros y linda con  
\*\*\*\*\*(\*); al NORESTE, \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* centímetros y  
linda con el Señor \*\*\*\*\* (\*); AL SUROESTE, \*\*\*\*\* metros  
con \*\*\*\*\* y linda con propiedad antes \*\*\*\*\* y actualmente con  
\*\*\*\*\*.- b).- Para que en términos de lo previsto en el artículo 1179 del  
Código Civil del Estado, se ordene a la Dirección del Registro Público de la  
Propiedad que teste la inscripción asentada bajo el número \*\*\*\*\*, del libro  
\*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* sección del Municipio de Aguascalientes, y al margen de  
dicha inscripción asiente nota en el sentido de que el bien materia de la misma ha  
pasado a ser propiedad del suscrito. c).- En consecuencia de lo anterior, para que  
se ordene a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que  
inscriba la sentencia ejecutoria, la que ha de servir como título de propiedad a  
favor del suscrito. d).- Para que se condene a la parte demandada a restituir al  
suscrito los gastos y costas que genere la tramitación de este juicio.”- **Acción  
que contemplan los artículos 1147, 1148 y 1168 del  
Código Civil vigente del Estado.-**

Da contestación a la demanda el Arquitecto  
\*\*\*\*\*, en su carácter de Director General del  
\*\*\*\*\* DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES,  
personalidad que acredita con copia certificada que  
acompañó a su demanda y obra a fojas treinta y dos y  
treinta y tres de autos, a la que se le concede pleno  
valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de  
Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se refiere al  
nombramiento que a su favor hace el Gobernador  
Constitucional del Estado, \*\*\*\*\*, que por lo  
tanto, quien comparece está facultado para dar

contestación a la demanda a nombre del \*\*\*\*\*  
DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, de acuerdo a lo que  
establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter que se ha indicado el Arquitecto  
\*\*\*\*\* da contestación a la demanda entablada en  
contra de su representada, oponiendo controversia total  
por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y de  
los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones  
las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.- 2.-**  
**FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO DERIVADA DEL ARTÍCULO 1163**  
**DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO 3.- OSCURIDAD DE LA**  
**DEMANDA.- 4.- LA DERIVADA DEL ARTÍCULO 795 DEL CÓDIGO**  
**CIVIL VIGENTE DEL ESTADO.- 5.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE**  
**SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

A su vez el \*\*\*\*\* por conducto de su  
Director ARQUITECTO \*\*\*\*\* carácter que ha quedado  
justificado según se estableció en el párrafo anterior,  
**RECONVIENE** a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento  
de las siguientes prestaciones: "A).- *Para que por Sentencia Firme*  
*se declare que le corresponde al suscrito, el dominio de la PARCELA NÚMERO*  
*\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* MUNICIPIO DE*  
*AGUASCALIENTES, ESTADO DE AGUASCALIENTES con una superficie de*  
*\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* HECTÁREA, \*\*\*\*\* ÁREAS Y \*\*\*\*\* CINTIÁREAS),*  
*superficie que tiene la siguiente ubicación, medidas y colindancias: AL NORESTE*  
*en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* centímetros linda con propiedad del señor*  
*\*\*\*\*\*; AL NORESTE en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, linda con*  
*propiedad del señor \*\*\*\*\*; AL SURESTE en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\**  
*centímetros, linda con \*\*\*\*\*; y AL SURESTE en \*\*\*\*\* metros cuarenta*

centímetros, linda con propiedad del señor \*\*\*\*\*. **B).**- Para que se entregue a mí representada la posesión del predio señalado en el inciso anterior, con todos sus frutos y acciones en los términos prescritos por el artículo 837 del Código Civil vigente del Estado; **C).**- Para que el demandado sea obligado a cubrir a mi Representada el pago de rentas por concepto del uso de la superficie del lote señalado en su calidad de legítimo propietario, por todo el tiempo en que haya tenido la posesión del referido lote y en base a lo montos que se establezcan durante el desarrollo del procedimiento, tomando en cuenta los valores correspondientes de arrendamiento en el lugar; **D).** Para que se le condene al pago de daños y perjuicios que ha estado ocasionando a mi representado, por la ilícita ocupación sobre el inmueble en comento. **E).** Por el pago de gastos y costas que el presente juicio origine.”- **Acción reivindicatoria prevista por el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-**

**El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda interpuesta en su contra,** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- OSCURIDAD POR IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA.- 2, 3, 4 y 5.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO AL ACTOR RECONVENCIONISTA.-**

**V.-** Toda vez que las excepciones de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteadas por los demandados, resultan de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver las mismas, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que en el juicio principal el Instituto demandado la sustenta en que el actor es omiso en los hechos de su demanda, pues omite señalar circunstancias de tiempo, modo y lugar de cómo obtuvo la posesión del inmueble a título de dueño, lo que lo deja en estado de indefensión la circunstancias que le dan su posesión, el título de dueño o propietario al ostentarse así en su escrito inicial de demanda, además no señala el por qué considera que la posesión la ha tenido en forma pacífica, continua y pública, por lo tanto carece de datos fundamentales para que su representado pueda preparar adecuadamente su defensa; de lo anterior esta autoridad determina que resulta **improcedente** dicha excepción, pues si bien el actor refiere que fue el contrato de cesión de derechos ejidatarios que a su favor realizó con \*\*\*\*\* el que le cedió los derechos que tenía sobre el inmueble materia de este juicio, ello no contiene la oscuridad que refiere el demandado, dado que el actor considera que esa cesión de derechos ejidatarios es aquella que le transfiere la propiedad del citado inmueble, tan no le causa indefensión alguna al demandado, que este último en su contestación sostiene que ese contrato de cesión de derechos ejidatarios no le transfiere la propiedad al

acto y que por eso su posesión no es apta para prescribir. En relación al argumento de que el actor no menciona el por qué considera que su posesión ha sido pública, pacífica y continua, tampoco lleva a establecer por parte de esta autoridad que el escrito de demanda sea oscuro, dado que de los hechos en que funda su demanda se puede desprender las razones por las cuales el actor sostiene que su posesión ha tenido dichas calidades, además el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone que la acción procede en juicio aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción, siendo que en el escrito de demanda el actor refiere la razón por la cual considera le fue transmitida la propiedad, desde cuando entró a poseer, a qué ha destinado el inmueble materia del juicio, incluso agrega que nunca se le ha molestado y menos interrumpido en dicha posesión, por lo tanto contrario a como lo manifiesta el demandado, no es oscura la demanda del actor en el principal, pues además la forma en cómo se encuentra redactada le dio oportunidad de dar contestación a la demanda oponiendo excepciones de su parte, razón por la cual se declara improcedente la excepción que nos ocupa opuesta en el juicio principal.-

Ahora bien, en cuanto a la excepción de OSCURIDAD DE DEMANDA que hace valer el demandado en la

reconvención, que sustenta en que el actor no precisa con claridad lo que pretende con su demanda y explicar la causa de pedir, es decir, debe relatar la razón por la cual llama a juicio al demandado, siendo que en la pretensión vertida en el inciso C) se deja inexplicada en el capítulo de hechos, además que en el apartado cuarto del capítulo de hechos se alude a un extremo que no constituye un punto de lo que se demanda en la reconvención; excepción que de igual forma se considera **improcedente** toda vez que las rentas que reclama el actor en la reconvención, según su escrito de demanda, refiere que lo es en razón del uso de la superficie del lote señalado en su calidad de propietario por todo el tiempo que lo ha tenido en posesión, además que los frutos que refiere en el hecho cuatro de la demanda, encuadran dentro de los frutos civiles que se prevén en el artículo 908 del Código Civil vigente del Estado, cuya procedencia se determinará al analizar la acción ejercitada, por ello, no se le deja en estado de indefensión, ya que la forma en cómo se encuentra redactada la demanda, no le impidió dar contestación a la misma oponiendo excepciones de su parte.-

**VI.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece:

**"La actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en el caso a estudio las partes exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios de

sus excepciones y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las admitidas al actor en el principal y demandado en la reconvención, en la medida siguiente:**

**CONFESIONAL.** a cargo del \*\*\*\*\*, por conducto de quien legalmente lo represente, mismo que por auto de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, se ordenó citarlo en el domicilio proporcionado en autos, y al no haber comparecido a la audiencia programada para el día uno de febrero del presente año ni justificó su inasistencia, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra, teniéndolo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que el inmueble descrito en el documento fundatorio exhibido por su parte es el mismo que se describe en el escrito de demanda, que el inmueble materia del litigio estuvo afecto al régimen ejidal, que el bien inmueble descrito en el documento fundatorio exhibido por su parte, se designó como parcela ejidal número \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* y que reconoce que la posesión del inmueble de referencia es ejercida por el articulante. Pese a lo anterior a la prueba que nos ocupa no se le concede valor probatorio alguno conforme a lo establecido por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual refiere que no tendrán valor alguno legal las pruebas rendidas con infracción de lo

dispuesto en los capítulos precedentes de ese título, es decir, de los capítulos que regulan el desahogo de las pruebas, siendo que el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al pertenecer el demandado a la Administración Pública, debió desahogarse mediante oficio y al no hacerlo hecho así, se desahogó contrario a las normas que regulan su desahogo, por lo tanto no se le concede valor probatorio alguno.-

**Las pruebas admitidas al demandado en el principal y actor en la reconvención, se valoran en la medida siguiente:**

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*,  
desahogada en audiencia de fecha primero de febrero de dos mil dieciocho, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles 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 que por escrito se le hicieron y que previamente se calificaron de legales, contestó en sentido negativo aquellas que se refieren a hechos controvertidos, razón por la cual la prueba en comento no le beneficia al oferente.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en el certificado de libertad de gravamen de fecha cuatro de

mayo de dos mil diecisiete, expedido por la DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO, que consta en las fojas cuatro y cinco de los autos, mismo que tiene pleno valor probatorio según lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la que se acredita que la parcela \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* con ubicación en \*\* \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* Hectáreas, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden, se encuentra inscrito en el registro antes indicado a nombre del \*\*\*\*\* con un porcentaje de propiedad del cien por ciento, el cual se encuentra inscrito actualmente bajo el número \*\*\*\*, Libro \*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\* de fecha tres de enero de dos mil siete.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\* de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, del protocolo de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* del Estado, que consta de la foja seis a diez de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes indicada el \*\*\*\*\* por conducto de su Director General adquirió como comprador, de \*\*\*\*\* por conducto de su Apoderado General \*\*\*\*\* como vendedor, la parcela número \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de

Aguas Calientes, con una superficie de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* hectáreas), con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en \*\*\*\*\* con propiedad del señor \*\*\*\*\*; AL NORESTE: en \*\*\*\*\* linda con propiedad el señor \*\*\*\*\*; AL SURESTE: en \*\*\*\*\* linda con \*\*\*\*\*; y, AL SUROESTE: en \*\*\*\*\* linda con propiedad el señor \*\*\*\*\* desprendiéndose como antecedente de propiedad el título número \*\*\*\*\* de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro, otorgado por el Delegado de Registro Agrario Nacional en el Estado, por instrucciones del Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a favor de \*\*\*\*\* -

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME,** a cargo de la **DELEGACIÓN DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN AGUASCALIENTES,** el cual fue rendido y agregado de la foja ciento treinta y ocho a la ciento cuarenta de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en relación el inmueble ubicado en la parcela \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* Municipio de Aguascalientes, en sus archivos no aparece registro alguno de propiedad o expedición de título alguno a favor de \*\*\*\*\* ni de \*\*\*\*\* pero que dentro de sus archivos sí aparece registro de propiedad o expedición de título alguno a favor de \*\*\*\*\* y ese título de propiedad de origen parcelario número \*\*\*\*\* que ampara la parcela, fue entregado en fecha

veintinueve de mayo de dos mil seis a dicho titular (remitiendo copia certificada del acuso de recepción del documento de mérito -fojas ciento treinta y nueve y ciento cuarenta de autos-), además de que conforme al artículo 82 de la Ley Agraria, la propiedad de los títulos correspondientes y de los actos jurídicos subsecuentes, serán regulados por el derecho común y para estos efectos los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente, por lo tanto, su vigencia como titularidad solamente podrá ser verificada ante este último.-

**INSPECCIÓN JUDICIAL**, con asesoría de peritos Del predio ubicado en la parcela \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, desahogada en audiencia de fecha veinticinco de junio de dos mil dieciocho, misma que tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo previsto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se demuestra que el inmueble materia del presente asunto, es un cuadrado de aproximadamente \*\*\*\*\* hectáreas, delimitado por tres muros en sus lados norte, oriente y sur, y una cerca de posterioría de concreto y alambre al lado poniente de sus caras, se trata de un terreno que se encuentra cultivado con maíz, sin construcción alguna, que no existe trabajo agroindustrial, pues dicho inmueble se encuentra cultivado en su totalidad con maíz, que dicho inmueble

únicamente es agrícola, que el predio materia del presente asunto se encuentra cultivado con maíz por tanto atendiendo a este punto se determina que es posible la realización de trabajos agrícolas, que el inmueble materia de este asunto no cuenta con un camino franco, siendo este uno debidamente delimitado, empero a lo anterior se observa un camino distinto en la hierba del predio colindante al lado poniente, ya que se perciben dos tonos distintos y en un tramo se encuentra delimitado con hierba más abundante y espesa; por lo tanto con dicha prueba se acredita que aún cuando no se tenga un camino delimitado, sí se puede tener ingreso al inmueble materia del juicio, además de que éste ha sido sembrado con maíz, pues es un predio destinado a trabajos agrícolas.-

**PERICIAL**, desahogada con el dictamen rendido por el Ingeniero \*\*\*\*\*, perito designado por la parte demandada (oferente) y cuyo dictamen es visible de la foja ciento ocho a ciento veintitrés de autos; con el rendido por el Ingeniero \*\*\*\*\*, perito designado por la parte actora, cuyo dictamen es visible de la foja noventa y seis a ciento cinco de autos y con el rendido por el perito tercero en discordia designado por esta autoridad Ingeniero \*\*\*\*\*, cuyo dictamen es visible de la foja ciento diecisiete a ciento veinticuatro de autos.-

Ahora bien, el perito de la parte demandada (oferente de la prueba) Ingeniero \*\*\*\*\*, refirió

en su dictamen que para hacer su dictamen se constituyó físicamente en el inmueble ubicado en la parcela \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\*, Municipio de Aguascalientes, haciendo levantamiento topográfico del mismo, habiendo obtenido una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS con las medidas y colindancias que refiere en su dictamen, siendo que de la escritura ampara una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, por lo que se encontró una variación de metros, sin embargo, se trata del mismo bien inmueble al que se hace referencia, por lo que no hay afectación alguna, sin embargo, existe un incremento a favor del mismo, que no existe construcción alguna dentro del inmueble, que el uso de suelo es el agrícola, agroindustrial, industrial y de servicio, información proporcionada por parte del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Zona \*\*\*\*\*, información obtenida por parte del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Aguascalientes, que no existe algún tipo de cultivo a la vista ni que se hayan realizado últimamente o en su caso preparado la tierra para algún tipo de producto agroindustrial, que no se tiene viabilidad alguna, pues no existe un paso de servidumbre que tenga acceso al inmueble en cuestión, aunado a que observó que no se elaboró trabajo alguno tipo agrícola, por lo que es totalmente imposible el acceso para cualquier tipo de vehículo, que solo se puede tener acceso a él transitando por el terreno baldío que colinda con el

mismo inmueble, entrando por el lado de la carretera cuarenta y cinco, que el precio que se genera por renta mensual por uso y disfrute del inmueble lo es de CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS, respecto a la identidad del inmueble, se desprende que es el mismo que refieren las partes, teniendo un incremento en la superficie actualmente, que el inmueble materia de litigio corresponde al señalado en el escrito de demanda, así como de contestación de demanda y reconvención, que actualmente no se encuentra en uso por persona alguna, ya que no hay animales de ningún tipo pastando, no hay ninguna construcción dentro del inmueble ni cultivo alguno, ya que dicho inmueble no cuenta con algún acceso que facilite el trasiego de implemento de material agrícola alguno, sin que el excedente que existe en el inmueble lleve a determinar que se trata de uno diverso al referido por las partes.-

Por su parte el perito Ingeniero \*\*\*\*\* , perito designado por la parte actora, señaló que tuvo a la vista la escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* y la manifestación de predio con número de traslado \*\*\*\*\* de la Secretaría de Finanzas del Estado y con la demás documentación que obra en autos, observando que ambos documentos se refieren a la parcela número \*\*\*\*\* ubicada en el Ejido de \*\*\*\*\* , en ambos documentos aparece la superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que en el mismo describe, que el predio se

encuentra ubicado al sur de la Ciudad de Aguascalientes, el trayecto de traslado al lugar de su ubicación es por la carretera \*\*\*\*\* y seguir por el entronque a la carretera que va a \*\*\*\*\* en un tramo de \*\*\*\*\* METROS aproximadamente, es decir, antes del cruce de la vía del ferrocarril y del poblado de \*\*\*\*\* y seguir por el camino que se encuentra a la derecha en unos seiscientos cuarenta metros, para encontrarse con el predio, existe otro acceso por la carretera cuarenta y cinco, pero debido a las lluvias recientes es intranquitable, que al lado noroeste, noreste y sureste se encuentra bardeado y al lado suroeste se encuentra postearía de cemento y alambre de púas, correspondiendo en todas sus colindancias con la escritura pública antes mencionada, existiendo una pequeña variación de una centiarea, concluyendo que el inmueble analizado en campo y dibujado en el plano que anexó a su dictamen, corresponde al mismo referido en la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* y la manifestación de predio con número de traslado \*\*\*\*\* de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Aguascalientes y con la demás documentación que obra en autos del juicio en que se actúa ya que sus medidas y colindancias, así como la orientación del mismo y su superficie son las mismas; desprendiéndose de su dictamen que únicamente da contestación a la adición del cuestionario que hace la parte actora.-

Por su parte el Ingeniero \*\*\*\*\*, perito

tercero en discordia designado por esta autoridad, refirió que al haber indagado en los archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, se determina que únicamente se tiene registro de la escritura número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, que ampara la propiedad de la parcela número \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* Municipio de Aguascalientes, derivado de la compraventa celebrada por parte del señor \*\*\*\*\* con el \*\*\*\*\*, anexando levantamiento topográfico del inmueble donde se desprenden superficie, medidas y colindancias, que sí existe identidad entre el inmueble descrito en la demanda, los documentos consultados y el que fue objeto del levantamiento topográfico, concluyendo en relación a la adición que hizo la parte actora que el inmueble materia de litigio corresponde al señalado en el escrito de demanda así como de contestación de demanda y reconvención, que no se encuentra en uso actualmente por persona alguna, ya que no hay animal de ningún tipo pastando, no hay construcción dentro del inmueble ni cultivo alguno, en virtud de que el inmueble no cuenta con acceso alguno que facilite el trasiego de implemento de materia agrícola alguna, refirió que para hacer su dictamen se constituyó físicamente en el inmueble ubicado en la parcela \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\*, Municipio de Aguascalientes, haciendo levantamiento topográfico del mismo, habiendo obtenido

una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS (sic), y del levantamiento topográfico obtuvo una superficie física de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, encontrándose una variación de metros, sin embargo, se trata del mismo bien inmueble al que se hace referencia, por lo que no hay afectación alguna, sin embargo, existe un incremento a favor del mismo, que no existe construcción alguna dentro del inmueble, que el uso de suelo es el agrícola, agroindustrial, industrial y de servicio, información proporcionada por parte del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Zona \*\*\*\*\* , que no existe algún tipo de cultivo a la vista ni que se hayan realizado últimamente o en su caso preparado la tierra para algún tipo de producto agroindustrial, que no se tiene viabilidad alguna, pues no existe un paso de servidumbre que tenga acceso al inmueble en cuestión, aunado a que observó que no se elaboró trabajo alguno tipo agrícola, por lo que es totalmente imposible el acceso para cualquier tipo de vehículo, que solo se puede tener acceso a él transitando por el terreno baldío que colinda con el mismo inmueble, entrando por el lado de la carretera cuarenta y cinco, que el terreno en cuestión son tierras de cultivo de escarda de temporal de migajón profundo casi horizontal, absorbe el agua pluvial como esponja, a lo sumo se cultivarían una tonelada por hectárea, seis toneladas por año a CUARENTA MIL PESOS multiplicadas por seis que resultan DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS divididos entre doce, resultan VEINTE

MIL PESOS mensuales (frijol que sería el producto más alto en rendimiento en esa tierra).-

En virtud de lo anterior únicamente se concede valor probatorio parcial al dictamen rendido por el perito de la parte demandada en razón a que este último da contestación a todos y cada uno de los puntos en que la misma fue ofrecida, concluyendo que el predio descrito en la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, es el mismo inmueble que ambas partes refieren en su escrito de demanda, contestación y reconvención, sin que se le conceda valor probatorio alguno en relación a la conclusión que hace de que dicho inmueble no tiene acceso, que no ha sido cultivado y que solamente se puede tener acceso a él transitando por el terreno baldío que colinda con el mismo inmueble entrando por la carretera \*\*\*\*\*, ello en razón de que tal circunstancia fue desvirtuada con la inspección judicial desahogada en el presente juicio, en la cual se pudo constatar que aún cuando no cuente con un camino debidamente delimitado, sí se observó un camino distinto en la hierba del predio colindante al lado poniente al percibirse dos tonos distintos y en un tramo se encuentra delimitado con hierba más abundante y espesa, además de encontrarse sembrado con maíz, de igual forma no se le concede valor probatorio en relación a la renta mensual que dice se genera por uso y disfrute del inmueble, ya que aún cuando manifieste que ello asciende

a la cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS, no establece en forma alguna en qué se basó para determinar lo anterior ni las comparaciones que en su caso se hubieran realizado con otros terreno similares en los que se produzca la renta que refiere, razón por la cual dicha prueba únicamente prueba la identidad del inmueble materia de este juicio, que si bien es cierto señala que el inmueble presenta una variación de superficie con la que ampara la escritura, consistente en que en esta se contempla la superficie de \*\* \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS y la superficie física es de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS teniendo como diferencia \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS pudiendo existir dicha variación por las construcciones que actualmente colindan con el inmueble dado que anteriormente no existían que por ello existe un incremento a su favor, sin embargo, no establece en forma alguna que hubiera existido un error en dicha escritura y por lo tanto no es posible determinar si esta última no contemplaba el excedente de referencia y además debe atenderse a aquella superficie con las medidas y colindancias que reclama el acto en la reconvención; por lo tanto su dictamen proporciona elementos a esta autoridad para poder determinar que el inmueble que posee el demandado y aquel a que se refiere la escritura número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, se trata del mismo inmueble.-

En lo que respecta a los dictámenes emitidos por

los Ingenieros \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , perito nombrado por el actor y tercero en discordia respectivamente, no se les concede valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el perito designado por la parte actora rinde un dictamen de manea incompleta, toda vez que únicamente da contestación a la adición que hace la parte actora del cuestionario ofrecido por su contraria y que son relevantes para poder resolver el asunto que nos ocupa, dado que al no contestar del punto nueve al dieciséis del cuestionario propuesto, en relación a si existe alguna construcción dentro del inmueble, uso de suelo, si hay trabajos de tipo agroindustrial, la temporalidad o regularidad con las que se han realizado, si se han hecho trabajos de siembra en dicho inmueble, de habilidad de realizar trabajos agrícolas, si el inmueble cuenta con los accesos necesarios o servidumbre de paso para el uso regular del inmueble y determinar según sus características el previo que por concepto de renta mensual debe generarse por el uso y disfrute de la superficie total, por lo tanto no ilustra en forma alguna a este Juzgador en relación a los puntos controvertidos.-

En relación al dictamen emitido por el perito tercero en discordia designado por esta autoridad, no se le concede valor alguno tomando en consideración que sus contestaciones y conclusiones son idénticas a aquellas

que hace el perito nombrado por el demandado, específicamente en la conclusión que hace al contestar el cuestionario de la parte actora, los cuestionamientos cinco, siete a once, y catorce a dieciséis del cuestionario propuesto, pues incluso utiliza la misma redacción del perito del demandado, por lo que se advierte que su dictamen fue parcial y no da convicción de que haya hecho un análisis propio de los hechos materia de la pericial, además de que no indica los puntos de comparación en relación a las rentas que dice generó el inmueble materia de este juicio, por todo lo anterior es que no se concede valor probatorio a los dictámenes emitidos por el perito de la parte actora y tercero en discordia nombrado por esta autoridad, teniendo apoyo dicha valoración en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“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 una adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. *Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener*

eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, *no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, este 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.*.- **Tesis: I.30.C. J/33, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 181056, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XX, Julio de 2004, Pág. 1490, Jurisprudencia (Civil).**-

TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha primero de febrero de dos mil dieciocho, la cual es valorada

confirme a lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior a la misma no se le concede valor probatorio alguno en razón de que los testigos declararon lo siguiente: "...\*\*\*\*\*, Servidor público, manifiesta el testigo que labora para el \*\*\*\*\* , sin que tenga interés personal dentro del presente juicio, ... **A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE CONOCE EL INMUEBLE UBICADO EN LA PARCELA \*\*\*\*\* EL EJIDO \*\*\*\*\* MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES, QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO..-** El testigo contestó: Si lo conozco porque soy supervisor en mi puesto de verificadores, y sé que \*\*\*\*\* adquirió el inmueble en el dos mil seis y hacemos supervisiones y verificaciones a los inmuebles de \*\*\* \*\*\*\*\* , y como supervisor reviso todas las viviendas del instituto así como todas las reservas territoriales que tiene. **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\* Y QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO.-** El testigo contestó: No lo conozco.-**A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA PREGUNTA PRIMERA TIENE PASO DE SERVIDUMBRE ALGUNO PARA ACCESAR AL MISMO, QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO.-** El testigo contestó: No, no tiene ningún acceso, el único acceso es por la carretera \*\*\*\*\* , es caminando nada más, no hay camino alguno para poder acceder al terreno.- **A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE DESCRIBA EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA**

**PREGUNTA NÚMERO UNO.-** El testigo contestó: No tiene ninguna construcción y a que las verificaciones y supervisiones que se hacen solamente tiene hierba y maleza, es un terreno grande, aproximadamente cinco hectáreas, está totalmente sin construcción, desde que se compró el inmueble hasta la fecha se hacen verificaciones periódicamente, está sobre la carretera \*\*\*\*\* , está sobre un arroyo, no hay camino, no puede entrar maquinaria ni nada solo se entra caminando, y colinda con otros terrenos, entre ellos \*\*\*\*\* , y esos terrenos están bordeados con postes con púas por un lado y por el otro lado con unas bardas.-Siendo todas las preguntas formuladas al testigo por la parte oferente, y a preguntas formuladas por la parte actora el testigo contestó: **A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ FECHA Y DE QUÉ FORMA SEGÚN SU DICHO EL \*\*\*\*\* ADQUIRIÓ EL INMUEBLE AL QUE HA HECHO MENCIÓN.-** El testigo contestó: Fue como a mediados de año, y yo empecé a supervisar como a partir de esa fecha aproximadamente, sé que lo compró el \*\*\*\*\* , más datos no sé pues son cosas administrativas que como empleado desconozco. **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO EN RAZÓN DE SU IDONEIDAD CUÁL ES EL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA O PREDIO AL QUE SE VIENE REFIRIENDO.-** El testigo contestó: Número \*\*\*\*\* , es lo que yo sé nada más.- **A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ FECHA FUERON LEVANTADAS LAS BARDAS QUE AFIRMA HABER VISTO COMO COLINDANCIA DEL PREDIO AL QUE**

**ALUD.**.- El testigo contestó: No, yo nada más me fijo en el puro predio, cuando empecé a ir a verificar aún no estaban, pero no recuerdo la fecha de su construcción. **A**

**LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUÁLES SON LOS VIENTOS DE ORIENTACIÓN DE LAS BARDAS QUE DICE HABER VISTO COMO COLINDANCIA DEL INMUEBLE.-** El

testigo contestó: Del lado sur.

**A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE QUÉ MANERA ESTÁ DELIMITADA EL INMUEBLE EN SU COLINDANCIA ORIENTE.-** El testigo contestó: Es un terreno

irregular en el cual está enmallado con postes con alambre de púas.- ... **\*\* \*\*\*\*\***, ... manifiesta el testigo

que es verificador del **\*\* \*\*\*\*\* \*\***, sin que tenga interés personal dentro del juicio, ... **A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL**

**TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE CONOCE EL INMUEBLE UBICADO EN LA PARCELA \*\*\*\*\* EL EJIDO \*\*\*\*\* MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES, QUE DIGA LA RAZÓN DE**

**SU DICHO.-** El testigo contestó: Si lo conozco, porque mensualmente lo estoy verificando, está ubicado sobre la carretera \*\*\*\*\* y la carretera que va para \*\*\*\*\*, es

un terreno en el cual lo único que hay es maleza y zacate, en los lados hay otros terrenos, están con alambre de púas cercados, aproximadamente mide \*\*\*\*\*

hectáreas, su forma en cuadrada.- **A LA SEGUNDA - QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\* Y QUE**

**DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO.-** El testigo contestó: No lo conozco.- **A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y**

**LE CONSTA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA PREGUNTA**

**PRIMERA TIENE PASO DE SERVIDUMBRE ALGUNO PARA ACCESAR AL MISMO, QUÉ DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO.-** El testigo contestó: Como camino no hay ningún camino, se puede pasar pero sobre la carretera \*\*\*\*\* para llegar a él, atravesando para llegar a él solamente caminando, se deja el coche sobre la carretera, no hay manera de que pueda ingresar en el coche.- Siendo todas las preguntas formuladas al testigo por la parte oferente, y a preguntas formuladas por la parte actora el testigo contestó: **A LA PRIMERA.- QUI. ACLARE EL TESTIGO A QUÉ LADOS SE REFIERE AL CONTESTAR LA PRIMERA PREGUNTA DEL OFERENTE CUANDO DESCRIBE EL PREDIO QUE DICE CONOCER.-** El testigo contestó: Si se pone de frente a los terrenos la parcela está del lado derecho.- **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A QUÉ DISTANCIA DE LA CARRETERA A LA QUE ALUDE COMO \*\*\*\*\* SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE AL QUE HACE MENCIÓN.-** El testigo contestó: No le puedo dar una distancia porque nosotros dejamos el coche sobre la carretera \*\*\*\*\* , y cuando hemos bajado a caminar sobre el terreno son veinte o treinta metros caminando del coche al terreno. **A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ACCIDENTE TOPOGRÁFICO SEGÚN SU DICHO IMPIDE EL ACCESO EN VEHÍCULO AL PREDIO QUE DICE CONCOER.-** El testigo contestó: No se puede entrar al terreno porque está como una onda más o menos pronunciada que impide el acceso a los carros.”; por lo cual esta autoridad no le concede valor probatorio alguno a la prueba en comento, pues si

bienes cierto los testigos refirieron trabajar para la parte demandada, sin embargo, dentro de autos no se encuentra constancia alguna que acredite que los mismos son trabajadores de confianza, ya que ambos refieren ser inspectores en relación a los inmuebles que tiene el instituto demandado, que por tal razón resulta improcedente bajo ese argumento el incidente de tachas propuesto por la parte actora; pese a lo anterior, dicho incidente resulta procedente atendiendo a las constancias que obran en autos, en específico a la audiencia del juicio desahogada en fecha primero de febrero de dos mil dieciocho, la que tiene pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues en dicha audiencia ambos testigos coinciden en señalar que el inmueble materia del juicio no tiene ningún acceso (desprendiéndose que se refieren a un camino delimitado como tal), agregando que el único acceso es caminando pasando por la carretera \*\*\*\*\*, siendo que con la inspección judicial y pericial anteriormente valoradas, se desvirtúa su dicho en tal sentido, pues con las dos últimas pruebas mencionadas, se demostró que dicho inmueble sí tiene acceso, aunado a ello los testigos no coinciden en mencionar en qué puntos de dicho inmueble esta enmallado y en cuáles tiene bardas, pues con la inspección y pericial se prueba plenamente que dicho inmueble tiene bardas en los puntos norte, sur y oriente y que en el poniente está

delimitado con alambre, siendo que el testigo \*\*\*\*\* señaló que es en el punto oriente donde se encuentra el enmallado y el diverso testigo \*\*\*\*\* indicó que están con alambre de púas cercado, además de ello ambos testigos señalan que lo único que hay en dicho inmueble es hierba, maleza y zacate, siendo que con la inspección antes referida se acreditó que en dicho terreno se encuentra siembra de maíz, por todo lo anterior se advierte que los testigos declararon de manera parcial para beneficiar a la parte demandada, lo que hace **procedente en tales argumentos el incidente de tachas** propuesto por la parte actora y de ahí que no se le conceda valor alguno a la prueba que nos ocupa.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,** enendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, las que son favorables al actor en la reconvención por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. De igual forma, las partes anexaron a sus escritos correspondientes, diversos documentos que no fueron ofertados como pruebas en el periodo para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlos con tal carácter, pues al exhibirlos en sus escritos de demanda y contestación correspondientes, es clara su voluntad de que sean tomados en consideración como pruebas dentro del juicio,

siendo aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”.- **Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil),** razón por la cual se procede a su valoración, siendo en primer orden **de la parte actora en el principal y demandada en la reconvención en los términos siguientes:**

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en la que denomina constancia de cesión de derechos ejidales, de fecha catorce de junio de mil novecientos noventa y ocho, relativa a la parcela número \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* de Aguascalientes con una superficie total de \*\*\*\*\* hectáreas y \*\*\*\*\* áreas y que dice adquirió de su propietaria y que en esas fechas se estaba tramitando el pleno dominio, donde aparece como cedente \*\*\*\*\* y como cesionario \*\*\*\*\*; sin embargo, el mismo es un documento privado que no proviene de las partes de este juicio, razón por la cual, conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, debió ser robustecido con algún elemento de prueba que lleve a verificar la veracidad de su contenido, según lo previsto por el numeral antes invocado y al no haber

SIDO robustecido con las pruebas aportadas a la causa, pues incluso el oferente no aportó prueba alguna para tal efecto, es que esta autoridad no puede concederle valor probatorio alguno y por lo tanto el actor principal no demuestra que se haya realizado la cesión de derechos antes referida.-

**Enseguida se valoran los demás documentos anexados por el instituto demandado en su contestación de demanda y demanda reconvencional, siendo los siguientes:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, visible de la foja treinta y cuatro a la cuarenta y tres de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues es relativa el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, donde se contiene el decreto número \*\*\*\* publicado en el suplemento número \*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, desprendiéndose de los artículos transitorios tercero a sexto de dicha publicación, que la totalidad de los bienes inmuebles, activos patrimoniales, recursos materiales y financieros, igualmente los servidores o públicos, los recursos, expedientes y archivos propiedad del \*\*\*\*\*, fueron transferidos para formar parte del patrimonio del \*\*\*\*\*, asimismo, se contempla el reconocimiento

de plena validez a todos los documentos, actos y contratos legalmente expedidos o realizados con base a la Ley del Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes, además de que las operaciones que se hubieren efectuado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley seguirán rigiéndose por los términos del contrato respectivo y las disposiciones legales aplicables.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha dos de enero de dos mil diecisiete, visible de la foja cuarenta y cuatro a cincuenta y siete de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el Gobernador Constitucional del Estado y el Secretario General de Gobierno del Estado, otorgaron poder especial a favor de \*\*\*\*\* como Director General del \*\*\*\*\*, respecto de los inmuebles que del mismo se desprenden.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha cuatro de mayo de dos mil, agregada de la foja cincuenta y ocho a la sesenta y uno de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes indicada se realizó

compraventa entre \*\*\*\*\* como vendedora y \*\*\*\*\* como comprador, sin embargo, no beneficia al oferente pues se trata respecto de un inmueble distinto al que ahora es materia de este juicio.-

**DOCUMENTAL** consistente en copia simple de un plano que se dice es relativo al inmueble materia de este juicio, agregado a foja sesenta y dos de autos, el cual no tiene valor conforme al artículo 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al ser copia simple debió ser robustecido con otro elemento de prueba para verificar la veracidad de su contenido y al no haberlo así, no se le puede conceder valor alguno en términos del numeral antes invocado.-

**PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la demandada en el principal, esencialmente la legal que emana del artículo 1163 del Código Civil vigente del Estado así como de los criterios de jurisprudencia con los rubros "*PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.*" y "*PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO) que se transcribirán a lo largo de esta resolución, lo anterior en el sentido de que necesariamente debe acreditarse la causa generadora de la posesión así como sus características y que la prueba idónea para ello lo es la testimonial que sea desahogada en el juicio; presuncional a la cual se le concede pleno*

valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**VII.-** Dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a determinar que el actor en el principal \*\*\*\*\* no acreditó la acción de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** que promovió en contra del \*\*\*\*\* **al no probar los elementos de procedibilidad de la misma,** atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

La acción de prescripción positiva la contemplan los artículos 1147 y 1148 del Código Civil vigente en el Estado, mientras que los artículos 1163, 1164 y 1168 establecen como requisitos de procedibilidad de la acción, los siguientes:

1.- Que se den cinco años de posesión continua anteriores al ejercicio de la acción.-

2.- Que sea en concepto de propietario.-

3.- Que esa posesión sea pacífica, es decir, que no se utilicen medios violentos para sostenerse en la misma.-

4.- Que sea de manera continua, es decir, que no se haya interrumpido.-

5.- Que sea pública, o sea, que la posesión se ejerza a la vista de todas las personas.-

A su vez, se debe tomar en consideración las disposiciones del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 849:** "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

**Artículo 1163:** "La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; . . .".

**Artículo 1164:** "Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; . . .".

**Artículo 1168:** "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."

De acuerdo a los preceptos legales transcritos, solo puede usucapir un bien el que lo posee con el carácter de propietario y por ello, quien ejercita la acción de prescripción adquisitiva está obligado no solo a **manifestar** la causa generadora de su posesión, sino que también está obligado a **acreditar** la misma, sustentado esto también en el siguiente criterio jurisprudencial: **"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)**. El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la

posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se pronuncie un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su

interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México." **Novena Época, No. Registro: 188142, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Diciembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: II.3o.C. J/2, Página: 1581**; mismo que cobra aplicación al caso porque las normas que interpreta son similares a las transcritas en líneas anteriores del Código Civil vigente de la Entidad.-

**"PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION.** La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir." **Tesis: XX. J/40, Semanario Judicial de la Federación y su**

**Gaceta, Novena Época, 199538, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo V, Enero de 1997, Pág. 333, Jurisprudencia (Civil).-**

El actor en su escrito inicial de demanda y en relación a la forma en cómo sostiene que adquirió en posesión el inmueble materia del juicio con el carácter de propietario, refiere que mediante contrato de compraventa celebrado el día veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y ocho, adquirió de manos del señor \*\*\*\*\* , una superficie de terreno identificada como lote número \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*" de la subdivisión denominada \*\*\*\*\* \*\*, \*\*\*\*\* Sección, en el Municipio de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS con las medidas y colindancias que refiere en el hecho uno de su demanda, de igual forma señala que el día catorce de junio de mil novecientos noventa y ocho, celebró diverso contrato privado de compraventa bajo la forma de cesión de derechos ejidatarios, con el C. \*\*\*\*\* \*\* y a virtud del cual le cedió los derechos que tenía sobre una fracción de la parcela \*\*\*\*\* del Eido \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, haciéndole entrega de la cantidad de NOVENTA MIL PESOS como precio del inmueble, mismo que cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, teniendo actualmente las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: \*\*\*\*\* metros linda con propiedad de \*\*\*\*\* y el actor; AL SURESTE: \*\*\*\*\* metros y linda con \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); AL NORESTE: \*\*\*\*\* metros y linda

con el señor \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); AL SUROESTE:  
\*\*\*\*\* metros y linda con propiedad antes  
\*\*\*\*\* y actualmente con \*\*\*\*\*.-

Ahora bien, esta autoridad sostiene que la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de la acción de prescripción positiva que ejercita y el primer argumento para sostener lo anterior, es que el artículo 849 del Código Civil vigente del Estado, dispone que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción; de dicho artículo se desprende que no basta con que una persona se considere como propietario de un bien y que ante las demás personas así se ostente, sino que el concepto de dueño a que se refiere dicho numeral es precisamente que se le haya transmitido la propiedad de un bien a la persona que se ostenta como propietario del mismo, por medio de cualquier acto idóneo para transmitir la propiedad.-

Ahora bien, el actor para tratar de justificar la transmisión del derecho de propiedad sobre el inmueble que pretende se prescriba a su favor señalado en segundo orden, exhibió un documento privado consistente en una constancia privada de cesión de derechos ejidales sobre la parcela número \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* HECTÁREAS Y \*\*\*\*\* ÁREAS, refiriendo que se adquirió de su propietario que en esas fechas estaba tramitando el pleno dominio, apareciendo como fecha de

celebración el día catorce de junio de mil novecientos noventa y ocho, como cedente \*\*\*\*\* y como cesionario \*\*\*\*\*, sin embargo, a dicho documento no se le concedió valor probatorio alguno toda vez que al tratarse de un documento privado que no proviene de las partes del juicio, conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el mismo debió ser robustecido con algún elemento de prueba para acreditar la veracidad de su contenido, siendo que el actor no ofreció prueba alguna tendiente a robustecerlo y además con las pruebas que fueron desahogadas en el juicio no se acreditó la cesión de derechos ejidales que se asienta en dicho documento, mas aún que en el mismo se hace mención a que la parcela \*\*\*\*\* el cedente \*\*\*\*\* lo adquirió de su propietaria que en esas fechas estaba tramitando el pleno dominio, sin que se asentar el nombre de dicha propietaria, además de que con el informe rendido por el Registro Agrario Nacional visible de la foja ciento treinta y ocho a ciento cuarenta de autos, se demuestra que en sus archivos no aparece registro alguno de propiedad o expedición de título alguno a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* respecto de la parcela \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, informando que sí aparece registro alguno de propiedad o expedición de título a favor de \*\*\*\*\* respecto a la parcela antes mencionada además que el título de propiedad de origen parcelario número \*\*\*\*\* que ampara

la parcela referida, le fue entregado a este último en fecha veintinueve de mayo de dos mil seis, razón por la cual no se encuentra que el cedente \*\*\*\*\* haya sido propietario de la parcela materia de este juicio y que por tanto pudiera cederla a favor del actor, además de que tampoco se demuestra la cesión en que el actor funda el derecho de propiedad apta para prescribir a su favor. Por ello toda vez que solo puede usucapir un bien el que lo posee con el carácter de propietario y quien ejercita la acción de prescripción está obligado a manifestar la causa generadora de su posesión y acreditar la misma, dado los argumentos y fundamentos que han quedado asentados párrafos anteriores, lleva a determinar que no quedó probado que el inmueble que pretende prescribir a su favor lo posea con el carácter de propietario, pues no quedó demostrado fehacientemente que se haya celebrado el contrato de cesión de derechos ejidales exhibido por el actor, esto al no haber sido robustecido su contenido con algún elemento de prueba para justificar la veracidad de su contenido, lo que hace innecesario analizar en esta resolución si dicha cesión en la forma en que aparece realizada, conforme a la Ley Agraria transmitía los derechos de propiedad, tal como lo refiere el Instituto demandado; aunado a ello, la prueba testimonial es la idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir, es decir, que lo hubiera poseído en su calidad de propietario, de manera pública,

pacífica y continua, sin embargo, el actor no ofertó prueba alguna para demostrar la calidad en comento, mucho menos aportó la testimonial que se considera idónea para probarla, por lo que aún y cuando la actora afirme que posee el inmueble de manera pública, pacífica, continua y a título de dueño, ello no es suficiente para que prescriba a su favor, ya que como se ha dicho, debe acreditar la causa generadora por la cual entró a poseerlo, sin que se haya acreditado la misma, según exige el artículo 1163 del Código antes invocado, por tal razón resulta innecesario el análisis de los demás requisitos exigidos por el artículo 1163 del Código Civil del Estado, así como se considera ocioso analizar las demás excepciones opuestas por el demandado tendientes a destruir la acción ejercitada, lo que tiene apoyo en el siguiente criterio: **“EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITÓ LA ACCIÓN.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.”. **Época: Octava Época, Registro: 208420, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.86 C, Página: 335.-**

Consecuentemente, **se declara improcedente la acción de prescripción adquisitiva ejercitada en el principal por \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\* y por ello no procede declarar que ha operado la prescripción positiva a favor del actor antes indicado** respecto del inmueble que describe en su escrito inicial de demanda, por no darse los requisitos que para ello exigen los artículos 1163, 1164 y 1168 del Código Civil vigente del Estado y precisados anteriormente, **absolviéndose al demandado de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman**, de acuerdo a lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad.-

**VIII.-** En cuanto a la **acción REIVINDICATORIA ejercitada en reconvención** por el **\*\*\* \*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, la misma resulta procedente y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones en razón a lo siguiente:

El demandado opuso como excepción la de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, misma que fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

Ahora bien, la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** al actor reconvencionista, sustentada en que no le asiste derecho para demandar la reivindicación en los términos indicados en el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no precisa la fecha en que entró a poseer el inmueble

objeto del juicio aún cuando refiera que lo fue en diciembre de dos mil cinco y el instrumento público que se exhibió a la demanda es de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, admitiendo así que la posesión es anterior a esa fecha además de que se ha consumado la prescripción a su favor; dicha excepción esta autoridad la declara **improcedente** ello atendiendo a que aún cuando en la copia de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* donde el Instituto actor adquiere en propiedad el inmueble materia de este juicio, se desprende que la fecha en que lo adquirió fue el ocho de noviembre de dos mil seis y en su escrito de reconvención refiera que el demandado está en posesión del inmueble desde diciembre de dos mil cinco, sin embargo, la parte actora no refiere que haya sido en razón de algún acto que le haya concedido estar en posesión de dicho inmueble, menos aún sostiene que lo tenga en calidad de propietario, además de lo anterior en esta resolución ha sido declarado que no procedió la prescripción adquisitiva que como acción ejercitó \*\*\*\*\*, razón por la cual si con la copia certificada de la escritura pública que ha sido señalada anteriormente, se demuestra que el demandado adquirió en propiedad el inmueble materia de este juicio, conforme al artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, le asiste derecho para ejercitar la acción reivindicatoria en su contra, pues dicho numeral contempla que la reivindicación compete al propietario

de la cosa que no la tiene en su posesión, cuya procedencia será analizada más adelante.-

Por otra parte la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO AL ACTOR RECONVENCIONISTA** que sustenta en que no le asiste derecho al actor para reclamar el pago de rentas aunque fuese a título de civiles, porque el inmueble no es urbano sino rústico, además de que no se está en el supuesto previsto por el artículo 837 del Código Civil del Estado, en virtud de que la posesión de su parte no la adquirió por hecho delictuoso sino en virtud de un acto traslativo de dominio; dicha excepción resulta *improcedente*, pues si bien es cierto no se encuentra acreditado en el juicio que la posesión del demandado la haya adquirido por un hecho delictuoso y que por ello pueda reclamar el pago de rentas a que se refiere el artículo 837 del Código Civil del Estado, mismo que dispone que el poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa, que por tanto no se actualiza tal supuesto; sin embargo, debe hacerse notar que el artículo 2347 del Código Civil del Estado sí contempla el arrendamiento de predios rústicos, que por tanto le asiste derecho al actor para hacer su reclamo, cuya procedencia se verá más adelante.-

En relación a las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN** que sostiene en que la parte actora no le asiste derecho para reclamar el pago de daños y perjuicios y de gastos y

costos, esta autoridad las declara **procedentes**, en razón de que si bien la parte actora refiere que se le han ocasionado daños y perjuicios, sin embargo, en su escrito de demanda reconvencional no refiere qué daños y perjuicios se le han ocasionado por la ilícita ocupación sobre el inmueble materia de este juicio, mucho menos los acredita ni da las bases para en su caso hacer su regulación en ejecución de sentencia, por lo tanto no resultan procedentes los mismos atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia: **CONDENA GENÉRICA O EN CANTIDAD LÍQUIDA, PARA DETERMINARLA EN RELACIÓN CON EL PAGO DE FRUTOS, INTERESES, DAÑOS O PERJUICIOS. EL JUZGADOR DEBE ATENDER A LA NATURALEZA PRINCIPAL O ACCESORIA DE LA PRETENSIÓN RELATIVA Y A LA FORMA EN QUE SE DEMANDE.** Sobre el particular pueden actualizarse y definirse jurídicamente las siguientes hipótesis: 1) cuando la pretensión de pago de frutos, intereses, daños o perjuicios, no es el objeto principal del juicio, pero en la demanda y durante el juicio se dan las bases para determinar la procedencia de la prestación, se impone decretar una condena genérica para que en el periodo de ejecución de sentencia se cuantifique el monto exacto, resultando irrelevante que se formule en cantidad líquida o no, en virtud del carácter de prestación accesoria; 2) cuando se pretende el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio, sin especificar su monto en la demanda natural, dada la indeterminación cuantitativa de la obligación relativa, resulta procedente la condena genérica si el actor acredita la causa eficiente en la que descansa su petición, por lo que en ejecución de sentencia puede cuantificarse válidamente el numerario exacto, siempre que se proporcionen las bases para tal efecto, y

3) cuando el actor solicita el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio y, además, la formula en cantidad líquida, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el hecho en que descansa su pretensión y, también, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino que a su vez es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad, por ende, estos aspectos relevantes no pueden determinarse en ejecución de sentencia, porque además de que es la prestación principal en el juicio, debe atenderse a los principios de preclusión y de litis cerrada que no permiten que el actor tenga una nueva oportunidad para acreditar la suma exacta que tenía derecho a demandar, supuesto en el que no procede la condena genérica.”- **Tesis: I.3o.C. J/44 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 170821, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVI, Diciembre de 2007, Pág. 1437, Jurisprudencia (Civil).**

Asimismo, si bien la parte actora en la reconvención reclama el pago de gastos y costas que el juicio origine, debe tomarse en consideración que en la acción reivindicatoria, necesariamente debe ser un Juez quien se pronuncie sobre su procedencia, por lo tanto no le es causa imputable a las partes la falta de composición voluntaria, actualizándose así el supuesto previsto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, para que no proceda condena por tal concepto.-

En cambio, respecto a la acción reivindicatoria prevista por los artículos 3° y 4° del Código de

Procedimientos Civiles del Estado y sobre los elementos constitutivos de la misma, la Suprema Corte de Justicia de la Nación vierte el siguiente criterio jurisprudencial: **"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 refiere en 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."- **Tesis: VI.20. J/193, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 219236, Tribunales Colegiados de Circuito, Núm. 53, Mayo de 1992, Pág. 65, Jurisprudencia (Civil);** estableciéndose dentro de éste los elementos de procedibilidad de la acción señalada.-

En el caso que nos ocupa el actor \*\*\*\*\* , con la copia certificada de la escritura número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, visible de la foja seis a diez de autos, acreditó que en la fecha antes indicada adquirió por compraventa de \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado general \*\*\*\*\* , como vendedor, la parcela número \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* HECTÁREAS con las siguientes

medias y colindancias: AL NOROESTE: en \*\*\*\*\* con propiedad de \*\*\*\*\*; AL NORESTE: en \*\*\*\*\* lina con propiedad el señor \*\*\*\*\*; AL SURESTE: en \*\*\*\*\* lina con \*\*\*\*\*; y, AL SUROESTE: en \*\*\*\*\* lina con propiedad el señor \*\*\*\*\* , sin que pase desapercibido que en dicho documento aparece como compradora el \*\*\*\*\* , sin embargo, además de ser un hecho notorio para el ámbito judicial, con la documental pública exhibida consistente en copia certificada por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, visible de la foja treinta y cuatro a la cuarenta y tres de autos, relativa el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, se demostró que el \*\*\*\*\* actor es propietario del inmueble materia del juicio, pues endicho documento se contiene el decreto número \*\*\*\*\* publicado en el suplemento número \*\*\*\*\* , tomo \*\*\*\*\* , de fecha veintiocho de febrero de dos mil once, desprendiéndose de los artículos transitorios tercero a sexto de dicha publicación, que la totalidad de los bienes inmuebles, activos patrimoniales, recursos materiales y financieros, igualmente los servidores o públicos, los recursos, expedientes y archivos propiedad del \*\*\*\*\* , fueron transferidos para formar parte del patrimonio del \*\*\*\*\* , asimismo, se contempla el reconocimiento de plena validez a todos los documentos, actos y contratos legalmente expedidos o realizados con base a la Ley del \*\*\*\*\* , además de

que las operaciones que se hubieren efectuado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, seguirán rigiéndose por los términos del contrato respectivo y las disposiciones legales aplicables, razón por la cual el inmueble descrito en la escritura antes indicada pasó a formar parte del Instituto actor, lo cual lo legitima para ejercitar la acción que ahora nos ocupa. De igual forma la pericial desahogada en el juicio, se demuestra que el predio del que se pretende la reivindicación a favor del actor, es el mismo del que el demandado ejerció la acción de prescripción adquisitiva que le resultó desfavorable y es aquel que se describe en la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, por lo tanto se demuestra que el inmueble del que se pretende su reivindicación es propiedad del \*\*\*\*\*, **dándose así el primer elemento de procedibilidad de la acción ejercitada, consistente en la propiedad de la cosa reclamada.-**

En cuanto al segundo elemento que se precisa en el criterio jurisprudencial vertido, relativo a acreditar que **el demandado tiene la posesión del inmueble reclamado**, queda plenamente demostrado tanto con la pericial que fue aportada a la causa, en la cual se concluyó cuál es el predio que posee el demandado y que resulta ser aquel que reclama el Instituto actor por su reivindicación, así como con el reconocimiento que de ello hace el demandado en su escrito de

contestación de demanda al igual que en el reconocimiento que hace de la posesión el actor, pues aún cuando en la acción de prescripción adquisitiva haya referido que el inmueble que posee el demandado no es el mismo del cual es propietario el actor en la reconvencción, sin embargo, al ejercitar esta última acción el actor sostiene que el demandado \*\*\*\*\* se encuentra en posesión de dicho inmueble desde diciembre de dos mil cinco y en razón a ello reclama el pago de rentas por su uso, por lo que se demostró que el demandado está en posesión del inmueble del que se reclama la reivindicación; acreditándose así el segundo de los elementos de procedibilidad de la acción planteada relativa a la posesión por el demandado de la cosa perseguida.-

Y en cuanto a **la identidad del inmueble que reclama la actora y que está poseyendo la parte demandada**, se da ésta con los mismos elementos de convicción señalados en los dos apartados que anteceden, **ya que queda plenamente identificado el inmueble del que se pretende su reivindicación** al señalarse por la parte actora su ubicación, medidas y colindancias, lo cual fue robustecido tanto con los reconocimientos que hacen ambas partes tal como ha quedado señalado en el párrafo anterior así como con la prueba pericial aportada al juicio. No pasa desapercibido para esta autoridad que con la prueba pericial antes indicada quedó demostrado que el inmueble materia de este juicio físicamente tiene

\*\*\*\* \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS y la superficie de escritura es de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, que por lo tanto existe una diferencia de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, la cual posiblemente lo es por las construcciones que actualmente colindan con el inmueble, habiendo un incremento en el mismo, sin embargo, como se ha dicho con la pericial en comento se advierte que se trata del mismo inmueble que ampara la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.-

Dado lo anterior, **se declara que corresponde** al actor \*\*\*\*\* **el dominio pleno** del siguiente bien: Parcela número \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* hectáreas, \*\*\*\*\* áreas y \*\*\*\*\* centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en \*\*\*\*\* metros con propiedad del señor \*\*\*\*\*; AL NORESTE: en \*\*\*\*\* metros, linda con propiedad el señor \*\*\*\*\*; AL SURESTE: en \*\*\*\*\* metros linda con \*\*\*\*\*; y, AL SUROESTE: en \*\*\*\*\* metros linda con propiedad el señor \*\*\*\*\*, superficie, medidas y colindancias que son aquellas que el actor reclama en reivindicación, por lo que **se condena al demandado \*\*\*\*\***, a **hacer entrega al actor de la posesión** real, material y jurídica de dicho inmueble debidamente desocupado juntamente con sus **frutos y accesiones** de acuerdo a lo que dispone el artículo 4° del Código de Procedimientos

Civiles y a lo previsto por los artículos 901 y 902 del Código Civil, ambos para el Estado, frutos y acciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia mediante juicio de peritos, dentro de los cuales se contemplan las rentas por concepto del uso de dicho inmueble reclamadas por el actor en el inciso C) de su escrito de demanda reconvenzional, generados a partir de los treinta días siguientes al emplazamiento realizado el día once de agosto de dos mil diecisiete (fecha en que el demandado se hizo hacerse sabedor de la reconvección interpuesta en su contra mediante el escrito de contestación a la demanda), de acuerdo a lo previsto por el artículo 1951 del Código Civil vigente del Estado el cual dispone que si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se le haga ya sea judicial o extrajudicialmente, por tanto, si conforme al artículo 226 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado el emplazamiento tiene efectos de producir las consecuencias de interpelación judicial, es que las rentas deben generarse a partir del tiempo indicado en líneas anteriores, más aún que no se tiene una fecha cierta a partir de cuándo el demandado posee dicho inmueble, concepto que seguirá generándose hasta que se haga entrega del mismo, lo anterior con fundamento en

los artículos 82 y 86 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-

Se absuelve a la demandada de los daños y perjuicios que reclama el actor en el inciso D) de su escrito inicial de demanda, puesto que no refiere la causa de pedir de los mismos y mucho menos fue demostrada dentro del juicio con las pruebas que fueron aportadas a la causa, tal como se determinó al analizar la excepción que en tal sentido opuso el demandado, aunado a que dentro del juicio no se dieron las bases necesarias para poder determinar si efectivamente se sufrieron menoscabos y en su caso poder determinarlos en ejecución de sentencia, tendiendo apoyo el criterio de jurisprudencia con el rubro "CONDENA GENÉRICA O EN CANTIDAD LÍQUIDA, PARA DETERMINARLA EN RELACIÓN CON EL PAGO DE FRUTOS, INTERESES, DAÑOS O PERJUICIOS. EL JUZGADOR DEBE ATENDER A LA NATURALEZA PRINCIPAL O ACCESORIA DE LA PRETENSIÓN RELATIVA Y A LA FORMA EN QUE SE DEMANDE" que ha sido transcrito en esta resolución.-

Con fundamento en el artículo 109 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado no se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que en las acciones promovidas de reivindicación y prescripción ejercitadas, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, siendo aplicable además el siguiente criterio de jurisprudencia: **"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.”- **Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.) , Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2008887, Plenos de Circuito, Jurisprudencia (Civil).**-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 2º, 4º, 24, 27, 29, 32,

39, 9 fracción III, 83, 84, 85, 86, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía única civil promovida por los actores.-

**TERCERO.-** En la acción principal de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA promovida por \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\*, la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada, sin que fuera necesario el análisis de las excepciones opuestas por el demandado.-

**CUARTO.-** Como consecuencia de lo anterior, no procede declarar que ha operado la prescripción positiva a favor de \*\*\*\*\* respecto del inmueble que describe en su escrito inicial de demanda por no darse los requisitos que para ello exigen los artículos 1163, 1164 y 1168 del Código Civil vigente del Estado.-

**QUINTO.-** Se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda.-

**SEXTO.-** En cuanto a la acción REIVINDICATORIA ejercitada en reconvención por el \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, la misma resulta procedente y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones.-

**SÉPTIMO.-** Se declara que corresponde al Instituto actor el dominio pleno del siguiente bien: parcela número \*\*\*\*\* del Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* hectáreas, \*\*\*\*\* áreas y \*\*\*\*\* centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en \*\*\*\*\* metros con propiedad del señor \*\*\*\*\*; AL NORESTE: en \*\*\*\*\* metros, linda con propiedad el señor \*\*\*\*\*; AL SURESTE: en \*\*\*\*\* metros linda con \*\*\*\*\*; y, AL SUROESTE: en \*\*\*\*\* metros linda con propiedad el señor \*\*\*\*\*, que es la superficie, medidas y colindancias que el actor reclama en reivindicación.-

**OCTAVO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a hacer entrega al actor de la posesión real, material y jurídica de dicho inmueble debidamente desocupado juntamente con sus frutos y acciones, dentro de los cuales se contemplan las rentas por concepto del uso de dicho inmueble reclama el actor en el inciso C) de su escrito de demanda reconvencional, los cuales deben cuantificarse en ejecución de sentencia mediante juicio de peritos, bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución, concepto que seguirá generándose hasta que se haga entrega del inmueble.-

**NOVENO.-** Se absuelve al demandado del pago de daños y perjuicios reclamados por el actor en el inciso D) del escrito de demanda reconvencional, por las

razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**DÉCIMO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que en las acciones promovidas de prescripción y reivindicación ejercitadas, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria.-

**DÉCIMO PRIMERO.-** Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso F, 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.-

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.

Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho.- Conste.-

**L´ECGH/dspa\***