



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **once de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente **1061/2019**, relativo al juicio **único civil** promovido por **\*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** así como la **reconvención** promovida por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** y, encontrándose en estado de dictar Sentencia **Definitiva**, se procede a la misma bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

**I.** Establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles: *“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.*

**II.** Que el suscrito Juez es competente para conocer de la presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 142 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: *“Es juez competente:... III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles.- Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles.- Cuando estuvieren comprendidos en dos o más jurisdicciones, será a prevención;...”*; y en la especie, se demanda la reivindicación respecto de la fracción de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción asignada a este tribunal por lo que resulta competente el suscrito.

**III.** La vía única civil es procedente, en virtud de que la acción interpuesta por la parte actora no está sujeta a procedimientos especiales previstos por el Título Décimo Primero

del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

**IV.** Que la actora \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, \*\*\*\*\* demandó a \*\*\*\*\* por las siguientes prestaciones:

**“a).** *La declaratoria de que mi representada es la legitima propietaria de dos fracciones de terrenos correspondientes al hoyo número dos, del campo de \*\*\*\*\* que sin razón ocupa el demandado y colinda con el lote número diez, ubicado en la calle Azaleas del Condominio \*\*\*\*\* La primera: Un área de \*\*\*\*\* metros, con las siguientes medidas y colindancias:*

*\*\*\*\*\* La segunda: En un área de \*\*\*\*\* metros, con las siguientes medidas y colindancias:\*\*\*\*\** **b).** *Para que se condene a la parte demandada a reivindicar a mi representada \*\*\*\*\* el bien de su propiedad, con sus frutos y accesiones conforme a los lineamientos estipulados en el Código Civil vigente en el Estado, ocupado ilegalmente por la parte demandada.*

**c).** *Para que se condene a la parte demandada mediante sentencia firme al pago de las pensiones rentísticas generadas desde la ocupación del inmueble y hasta la desocupación real y material del mismo, pensiones que deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.*

**d).** *Para que se condene a la parte demandada a pagar los daños y perjuicios que se me han ocasionado en razón de no tener la posesión de dicho predio.*

**e).** *Se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.*

El demandado \*\*\*\*\* produjo contestación a la demanda, según consta a fojas de la cuarenta y ocho a la cincuenta y tres, y adicionalmente, reconvino a la parte actora por las siguientes prestaciones:

**“a).** *Demolición de los árboles y corte de raíces que se introdujeron a mi predio y dañaron mi barda perimetral, mi cuarto*



de servicio, el piso, el drenaje y los cimientos de la barda y del cuarto de servicios, así como también el piso de mi patio contiguo al hoyo \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*

**b).** El pago de daños y perjuicios ocasionados a mi predio mismos que son:

Los cimientos, la pared, el drenaje, el piso de mi cuarto de servicio.

La barda perimetral de mi predio contiguo al hoyo \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*

El patio, así como sus cimientos de dicho patio, ya que en el mismo las raíces de uno de los árboles, afectó el subsuelo, dejó un hoyo en medio del patio.

**c).** El pago de gastos y costas por parte de \*\*\*\*\* Por su parte, \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, \*\*\*\*\* produjo contestación a la demanda reconventional, según consta a fojas de la noventa y cinco a la noventa y ocho de los autos.

Lo expuesto por las partes, se tiene por reproducido en obvio de espacio y repetición, dado que su transcripción no es un requisito que deba contener la presente sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Hasta aquí se fija la litis.

**V.** En primer término, con fundamento en el artículo 34 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se procede analizar la excepción de oscuridad en la demanda opuesta por el demandado \*\*\*\*\* la cual se estima infundada.

Lo anterior con apoyo, en la jurisprudencia por contradicción de tesis 104/2004, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 179523, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 133/2004, Fuente: Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Enero, de 2005, página 257,

Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

**“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVEÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez”.**

En efecto, se estima que es infundada la excepción, toda vez que la parte actora, dio debido cumplimiento a lo establecido por el artículo 223 fracción V del Código Adjetivo en la materia, pues señaló los hechos en que hizo consistir su acción reivindicatoria, y adicionalmente, señaló las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acontecieron los hechos que narra.

En efecto, para que dicha excepción fuera procedente, el escrito inicial de demanda debía estar redactado de tal forma que evidentemente la dejara en estado de indefensión, sin embargo, en la especie, dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada, oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados la accionante, por tal motivo, es de deducirse, que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.



Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre, de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

**“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.**

Así como, la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

**“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.**

En ese contexto, si el demandado produjo contestación a la demanda, y opuso defensas y excepciones, contrario a lo que afirma en su escrito de contestación, no se le dejó en ningún estado de indefensión, de ahí lo infundado de la excepción.

**VI.** Procediendo con el estudio de la acción **reivindicatoria** intentada, resulta lo siguiente:

Los artículos 853 y 854 del Código Civil del Estado disponen lo siguiente:

*“Artículo 853. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.*

*“Artículo 854 La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización”.*

Así mismo, los artículos 3°, 4°, 5°, 7°, 8° y 9° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, indican:

*“Artículo 3° La acción real puede ejercitarse contra cualquier poseedor”.*

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

*“Artículo 5° El tenedor de la cosa puede declinar la responsabilidad del juicio designando al poseedor que lo sea a título de dueño”.*

*“Artículo 7° Pueden ser demandado en reivindicación, aunque no posean la cosa, el poseedor que, para evitar los efectos de la acción reivindicatoria, dejó de poseer y el que está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria. El demandado que paga la estimación de la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación”.*

*“Artículo 8° No pueden reivindicarse sin previo reembolso del precio que se pagó, las cosas muebles, perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fe en almoneda o de comerciante que en mercado público se dedique a la venta de objeto de la misma especie. Se presume que no hay buena fe si de la pérdida o robo se dio aviso público oportunamente”.*

*“Artículo 9° Al adquirente con justo título de buena fe le compete la acción para que, aún cuando no haya prescrito le restituya la cosa con sus frutos y acciones, en los términos del artículo 4°, el poseedor de buena fe, o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fueren dudosas o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como su contra el legítimo dueño”.*

Ahora bien, para el ejercicio y procedencia de la acción reivindicatoria, y su consecuente restitución del inmueble junto con sus frutos y acciones, en términos de los artículos que han sido transcrito en líneas que anteceden, es requisito sine qua non que se acrediten tres elementos esenciales:

- a. La propiedad de la cosa que se 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 se pretende reivindicar.**



Lo anterior, tiene sustento en la tesis Jurisprudencial VI.2o. J/193, con número de registro 219,236, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado Del Sexto Circuito, en Materia Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, número 53, Página: 65, Octava Época, al tenor del siguiente rubro y texto:

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

En relación al **primer requisito**, el suscrito Juez estima que quedó demostrado, toda vez que la parte actora ofreció la prueba documental pública, consistente en las copias certificadas del instrumento que obra a fojas de la nueve a la dieciocho de los autos, al cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedido por un Fedatario Público en ejercicio de sus funciones y con la que se demuestra, que en fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro la parte actora **\*\*\*\*\*** . adquirió por contrato de compraventa el inmueble reclamado en juicio, pues de la cláusula primera de dicho acto jurídico se advierte que lo adquirió de parte de **\*\*\*\*\*** De igual forma, la actora ofreció, la prueba documental pública, consistente en la copia certificada del instrumento número **\*\*\*\*\*** que obra a fojas de la veintitrés a la veintiséis de los autos, a la cual se le concede eficacia probatoria de acuerdo a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de Estado por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la cual se desprende, que en fecha nueve de julio de mil novecientos ochenta y seis, ante la



\*\*\*\*\* se realizó la aclaración de la escritura pública que es visible a foja de la nueve a la dieciocho de los autos.

\*\*\*\*\* Por lo anterior, se tiene demostrado el primero de los requisitos.

En relación al **segundo requisito**, relativo a que el demandado tenga la posesión del bien en controversia, no está acreditado, por virtud de que, si bien es cierto, la parte actora ofreció la prueba confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\* desahogada en audiencia del siete de diciembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones, que obra a fojas doscientos uno y doscientos dos de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse; fue hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y es de hecho propio, y en la que el absolvente reconoció, que conoce la ubicación física donde se encuentra el hoyo \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* que es propietario del lote número \*\*\*\*\* ubicado en la \*\*\*\*\* , y aclaró, que es uno de los dueños porque tiene dos hermanos que son dueños también por partes iguales; que sabe que el hoyo número \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* es un predio contiguo al lote propiedad de él; que fue requerido por la entrega de la fracción de terreno ubicado en el hoyo número \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* y aclaró que según los documentos que le entregaron en donde le referían algunas partes de la supuesta invasión; que el predio de su propiedad carece de afectación legal; y que sabe que los árboles que se encuentran dentro del hoyo \*\*\*\*\* del campo de Golf, son anteriores a la edificación de su inmueble y aclaró, que en el inicio no estaban todos los que están ahora, que solo estaban algunos y lo sabe porque cuando se adquirió ese terreno ya tenía la edad suficiente para que lo llevaran hacer trabajos.

Como puede observarse, el demandado en forma alguna reconoció algún hecho que le pudiera perjudicar y





conforme al artículo 248 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la confesión solo produce efecto en lo que perjudica al que la hace, en otras palabras, el demandado no reconoció tener la posesión del predio motivo de juicio.

Sirve de apoyo, la tesis consultable en el Registro digital: 184931, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Laboral, Tesis: IV.3o.T.122 L, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Febrero de 2003, página 1033 Tipo: Aislada, que a la letra dice:

**“CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA, NO EN LO QUE BENEFICIA.** No es lógico ni jurídico establecer que la prueba confesional ofrecida por la parte actora, en la que se declaró fictamente confesos a los absolventes dada su incomparecencia, carezca de valor probatorio bajo el argumento de que se encuentra en contradicción con diversa prueba confesional ofrecida por el demandado a cargo del actor, en la que haya contestado "no es cierto" a las posiciones formuladas, pues la confesión entendida como el reconocimiento que se hace de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, implica que sólo surte efectos en lo que perjudica y no en lo que beneficia.”

También ofreció, la prueba confesional expresa, que hizo consistir en la aceptación que dice realizó el demandado en el escrito de contestación a la demanda relativo a que siempre ha sido dueño de la parte que reclama, lo cual se valor conforme al artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero que en nada le beneficia al actor para probar los hechos constitutivos de su acción, dado que, no se pone de manifiesto que el demandado tenga la posesión del predio que se reclama.

Ofreció, la prueba documental pública, consistente en el instrumento número \*\*\*\*\* que obra a foja de la cuatro a la ocho de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido elaborado la Fe de Notario Público, y con la cual se acredita, que en fecha treinta de mayo de dos mil dieciocho, ante la fe del Notario público número \*\*\*\*\* de los del Estado, licenciado \*\*\*\*\* se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas que otorgó \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* La actora ofreció, la prueba documental pública,

consistente en las copias certificadas del instrumento de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro, que obra a fojas de la nueve a la dieciocho de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita, que en la fecha señalada, la actora \*\*\*\*\* adquirió por compraventa celebrada con el señor \*\*\*\*\* el inmueble que se precisa en la cláusula primera del instrumento público anteriormente referido.

Cabe señalar, que el instrumento señalado se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\* bajo el \*\*\*\*\* Ofreció, la prueba documental pública, consistente en la copia certificada del instrumento número \*\*\*\*\* que obra a fojas de la veintitrés a la veintiséis de los autos, a la cual se le concede eficacia probatoria de acuerdo a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la cual se desprende, que en fecha nueve de julio de mil novecientos ochenta y seis, ante la \*\*\*\*\* se realizó la aclaración de la escritura pública que es visible a foja de la nueve a la dieciocho de los autos.

La actora también ofreció, la prueba documental pública, consistente en la copia certificada del instrumento público que obra a foja de la treinta y siete a la cuarenta de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la cual se desprende, que el demandado adquirió en copropiedad por donación que le hiciera sus progenitores el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , con la superficie medidas y colindancias que se especifican en el documento referido.



Ofreció, la documental pública, consistente en la copia certificada del plano de lotificación del \*\*\*\*\* expedido por la secretaría de gestión urbanística, ordenamiento territorial, registral y catastral en el Estado, que obra a foja ciento ochenta y seis de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad por lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por haber sido elaborado por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual en esencia se desprende, la lotificación del condominio referido.

La actora también ofreció, la prueba documental pública, consistente en la copia simple del plano de lotificación del \*\*\*\*\* expedido por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial Registral y Catastral del Estado, que obra a fojas ciento quince de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de copia simple, no obstante, se encuentra adminiculada con la documental pública que obra a foja ciento ochenta y seis de los autos, y de dicha prueba se obtiene la lotificación del fraccionamiento anteriormente referido.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la jurisprudencia consultable en el Registro digital: 172557, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/37, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 1759, Tipo: Jurisprudencia, que es del rubro y texto siguiente:

**“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y**

***relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.”***

Consta en autos, la documental pública, consistente en el informe rendido por el Ingeniero \*\*\*\*\* secretario de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral, que obra a foja doscientos tres y doscientos cuatro de los autos y al cual acompañó el correspondiente plano, medio de convicción, al cual se le concede eficacia probatoria de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de Estado, por haber sido rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se obtiene que se informó, que dentro de los archivos de la Dirección General de Ordenamiento Territorial se cuenta con el expediente del \*\*\*\*\* en el cual obra plano de lotificación y anexa el mismo; que los predios que se presentan lotificados no pueden contar con excedentes, a menos que sea probado previamente por la asamblea de condóminos y en su caso querer escriturar dicha superficie se deberá presentar solicitud de modificación al régimen.

Ofreció, la documental privada, consistente en el plano topográfico que obra a foja cuarenta y uno de los autos, al cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien, se trata de un documento privado proveniente de tercero, el mismo fue ratificado en audiencia del cinco de noviembre de dos mil veinte.

No obstante, lo anterior, ese documento privado, no tiene el alcance legal de demostrar que el demandado tenga la posesión de una parte del predio propiedad de la parte actora.

Ofreció, la documental privada, consistente en las fotografías que obran a fojas ciento uno a ciento tres de los autos, a la cual se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que no contienen la certificación



correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas las fotografías, así como que corresponden a lo presentado en ellas.

Sirve de apoyo la tesis, consultable en el Registro digital: 266749, Instancia: Segunda Sala, Sexta Época, Materias(s): Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen LXII, Tercera Parte, página 22, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

***“FOTOGRAFIAS OFRECIDAS COMO PRUEBAS. Para que las fotografías ofrecidas como prueba sean apreciadas correctamente debe tomarse en cuenta el texto del artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El mismo expresa: "El valor de las pruebas fotográficas, taquigráficas y de otras cualquiera aportadas por los descubrimientos de la ciencia, quedará al prudente arbitrio judicial. Las fotografías de personas, lugares, edificios, construcciones, papeles, documentos y objetos de cualquiera especie, deberán contener la certificación correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que corresponden a lo presentado en ellas, para que constituyan prueba plena. En cualquier otro caso, su valor probatorio queda al prudente arbitrio judicial". Esto quiere decir que las fotografías presentadas en un incidente de suspensión, al no estar certificadas, no hacen prueba plena.”***

Ofreció, la prueba pericial en ingeniería civil y topográfica, consistente en los dictámenes que rindieron los peritos nombrados por las partes, al respecto, la actora nombró como perito al Ingeniero \*\*\*\*\* cuyo dictamen obra a foja de la ciento veintiocho a la ciento cincuenta y cinco; el demandado, al Ingeniero \*\*\*\*\* que consta a fojas de la ciento cincuenta y siete a la ciento sesenta y cinco de los autos; y dado que los dictámenes fueron discordantes se nombró como perito tercero en discordia al \*\*\*\*\* y el dictamen obra a fojas de la doscientos quince a la doscientos veintiocho.

A los tres dictámenes de referencia, con fundamento en lo establecido por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se les niega valor probatorio, por las razones que se pasan a exponer.

Respecto del dictamen rendido por el ingeniero \*\*\*\*\* las razones por las que se le niega eficacia demostrativa en beneficio de la parte actora es porque al dar respuesta al

interrogatorio del inciso a) no precisa, la ubicación, superficie, medidas y colindancias que ampara la escritura pública pasada ante la fe de la licenciada \*\*\*\*\* Notario Público número Treinta de los del Estado.

De igual forma, el perito, al dar respuesta al cuestionario del inciso d) señala que el predio ubicado en la calle Azaleas número diez, presenta una superficie física mayor a la manifestada en la escritura pública número dieciocho del libro setecientos setenta y ocho, de la sección primera de Aguascalientes, y que dicho predio debe tener una superficie de cuatrocientos cuarenta punto setenta y tres metros cuadrados y que físicamente tiene cuatrocientos setenta y cinco punto cero cero seis metros cuadrados, y que el exceso de área es de treinta y cuatro punto doscientos setenta y seis metros cuadrados.

De la misma manera, al dar respuesta al inciso c) señala que la superficie que ocupa en la actualidad el demandado correspondiente al predio que ocupa el campo de golf citado en el hoyo número \*\*\*\*\* propiedad del \*\*\*\*\* la superficie comprende cuatrocientos setenta y cinco punto cero cero seis metros cuadrados.

En relación a lo anterior, el perito se abstiene de fundar y motivar la razón por la cual el predio propiedad de la parte demandada debe tener una superficie de cuatrocientos cuarenta punto setenta y tres metros cuadrados y físicamente tiene cuatrocientos setenta y cinco punto cero seis metros cuadrados y que el exceso de área es de treinta y cuatro punto doscientos setenta y seis metros cuadrados, así como tampoco precisa lo anterior respecto de la superficie que afirma en la actualidad ocupa el demandado respecto del predio propiedad de la parte actora.

El perito tampoco es preciso en señalar con exactitud las colindancias de la superficie que señala, pues se limita a realizar la precisión anteriormente mencionada para después





señalar de forma subjetiva la existencia de una invasión de parte de la propiedad del demandado respecto de la actora y estimar que la superficie invadida por la demandada es de treinta y cuatro punto doscientos setenta y seis metros cuadrados.

Así es, cuando el perito da respuesta al cuestionario de la parte actora, se limita a señalar de forma concreta y subjetiva los datos anteriormente precisados, pero sin realizar un análisis y razonamiento que permita el suscrito juez llegar a la conclusión de que lo que afirma el especialista es veraz y convincente, pues el dictamen para obtener eficacia demostrativa no debe limitarse a realizar meras manifestaciones, sino que también, debe estar lo suficientemente fundado y motivado, lo que en el caso que nos ocupa no acontece al momento de que el perito responde a las preguntas el interrogatorio formulado por la parte actora.

Lo mismo acontece, cuando el perito da respuesta al cuestionario de la parte demandada, pues en sus consideraciones se estima que no se encuentran suficientemente fundadas y motivadas, existiendo, por tanto, subjetividad en sus respuestas, de ahí que no crea convicción en el ánimo de este juzgador acerca de la veracidad de las respuestas que realiza el perito.

Otro dato significativo para negar la eficacia probatoria al dictamen, radica en que el perito también señala que la superficie invadida se encuentra construida, por lo que, en principio, no hay certeza jurídica de que en el predio en que se construyó la casa del demandado la superficie construida no corresponda a la que se encuentra plasmada en la escritura de la parte demandada, lo cual, crea incertidumbre acerca de la conclusión a que arriba el perito en el sentido de la superficie que afirma tiene en posesión el demandado y es propiedad de la parte actora.

En relación al dictamen rendido por el Ingeniero Rodolfo Morquecho Torres, perito del demandado, también se le niega valor demostrativo, por virtud de que en el aspecto



fundamental a dilucidar, esto es, si el demandado ocupa o posee parte del predio propiedad de la actora, el experto, señaló que la superficie es indefinida, en virtud de que desconoce físicamente las medidas de ubicación, colindancias, superficie y vértices de la poligonal del campo de golf situado en el hoyo número dos, propiedad de \*\*\*\*\* por no estar marcadas, señaladas ni delimitadas, que tampoco están diferenciadas en campo, pues para ello se requiere realizar un levantamiento topográfico georeferenciado y con un post proceso geodésico previa entrega física de cada uno de los vértices de la poligonal por todos y cada uno de los interesados, por posibles afectaciones, es decir, tanto por parte del propietario \*\*\*\*\* así como por parte de los vecinos y de común acuerdos sin omitir para mayor confiabilidad y certeza que sea por escrito en la asamblea y levantado un acta circunstanciada de hechos.

De igual forma, el perito aclaró que los anteriores trabajos de campo y de gabinete, no están a sus alcances en el presente dictamen pericial, y que, por tanto, no puede definir cuál es el área de traslape entre ambos predios, en caso de existir esa supuesta afectación.

De la misma manera, el perito señala que ninguno de los documentos se refiere la descripción y superficie de los campos de golf y el correspondiente hoyo a que pertenecen el ubicado el lado norte.

También se precisa, que el perito hace referencia a que existe un error en la nota de la escritura que señala que son cuatrocientos cuarenta punto setenta y tres metros cuadrados, pero que se obtuvo una superficie de cuatrocientos cincuenta y cuatro punto treinta y un metros, no obstante, que el perito dijo que se desconoce de dónde se obtuvo esa información, que no corresponde a la realidad por la diferencia de metros cuadrados de lo físico contra lo escriturado, únicamente a lo que se refiere a la superficie.



Como puede observarse, el perito al dar respuesta al cuestionario en forma alguna refiere que el demandado ocupe o tenga la posesión de alguna parte de la propiedad de la parte actora, pues solo refiere a la existencia de un error en la escritura, dado que el predio tiene una superficie mayor pero dice desconocer de dónde se obtuvo ello, sin perjuicio de que esto lo hace de manera subjetiva, es decir, sin ningún sustento.

Así mismo, no pudo dar respuesta al cuestionario del inciso c) pues señaló que los trabajos de campo de gabinete necesarios no están dentro de sus alcances en el dictamen y que por tanto no puede definir cuál es el área de traslape entre ambos predios, en caso de existir la supuesta situación.

En ese sentido, el dictamen que se analiza no responde de manera clara, precisa y contundente el cuestionario que se le formuló, de ahí que no tenga ningún alcance legal.

Finalmente, respecto al dictamen del arquitecto \*\*\*\*\* perito tercero en discordia, las razones por las que se le niega eficacia demostrativa es porque al dar respuesta al interrogatorio del inciso b) relativo a que los peritos determinen si la superficie que se encuentra amparada por la escritura es igual a la que ocupa físicamente, se limitó a señalar que no es igual, pero sin realizar ninguna motivación o explicación de su consideración.

También, al dar respuesta al inciso c) relativo a cuál es la superficie que ocupa el demandado correspondiente al predio propiedad de la parte actora, señaló que es de cuatrocientos noventa punto setenta y siete metros cuadrados y luego refiere que lo es de cincuenta y cuatro punto cincuenta y tres metros cuadrados, pero se abstiene de motivar la razón por la cual, arriba a esta conclusión, es decir, no explica por qué a su consideración la parte demandada tiene en posesión la superficie que se señala, siendo insuficiente que solo refiera que con base a la inspección física del predio y al levantamiento topográfico.

Más aún, porque en esa parte de su respuesta, el perito no refiere las colindancias y medidas de lo que, a su decir, posee el demandado con relación a predio propiedad de la parte actora, razón suficiente para negarle eficacia probatoria.

Lo mismo acontece, con las diversas preguntas que se le formulan al perito tanto por la parte actora como por la parte demandada, pues en ella el perito se limita a responder de manera concreta y subjetiva sin realizar fundamentación y motivación alguna, que en su caso permita al suscrito Juez arribar a la conclusión de si efectivamente el demandado tiene en posesión parte del inmueble propiedad de la parte actora.

En conclusión, los dictámenes rendidos por los peritos de las partes y tercero en discordia, no son suficientemente claros, precisos y convincentes, se encuentran carentes de fundamentación y motivación, y adolecen de una adecuada conclusión.

En efecto, y dado que se le negó valor probatorio a los tres dictámenes rendidos en autos, debe decirse, que el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales.

La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya.

Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de



ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación.

Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente.

Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente.

***Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las***

**respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad.** Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria.

Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo.

Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas.

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

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis consultable en el Registro digital: 2004759, Instancia: Primera Sala, Décima Época,



Materias(s): Penal, Tesis: 1a. CCXCIV/2013 (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXV, octubre de 2013, Tomo 2, página 1059, Tipo: Aislada, que es del rubro y texto siguiente:

**“PRUEBA PERICIAL. SU ALCANCE PROBATORIO ACORDE A LA PROXIMIDAD ENTRE EL CAMPO DE ESPECIALIZACIÓN DEL PERITO Y LA MATERIA DEL DICTAMEN.** Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia y consiste en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios en la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio, mismos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Así las cosas, cuando un dictamen sea rendido por un perito, cuyo campo de especialización carezca de vinculación o proximidad con la materia respecto a la cual el dictamen fue emitido, el mismo carecerá de alcance probatorio alguno, pues de lo contrario se caería en el absurdo de otorgarle valor demostrativo a la opinión de una persona cuya experticia carece de una mínima relación con el campo de conocimientos que el dictamen requiere. Sin embargo, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto determinado perito posea un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional, pero ello dependerá del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador”.

Así como la tesis, consultable en el Registro digital: 2003122, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.7o.C.28 C (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 3, página 2060, Tipo: Aislada, que señala:

**“PRUEBA PERICIAL. LAS OPINIONES EMITIDAS EN LOS DICTÁMENES NO VINCULAN AL JUZGADOR, PUES ES ÉSTE QUIEN DETERMINA SU VALOR.** Como el artículo 1301 del Código de Comercio prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, porque finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, es decir, es el Juez quien decide si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o si en todo caso, las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, con base en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, los que debe observar al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor. En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obren en autos.”

De igual manera ofreció, la prueba testimonial consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y su oferente se desistió del último de los testigos, medio de convicción que se desahogó en audiencia del cinco de noviembre de dos mil veinte, a la cual se le niega eficacia probatoria en beneficio del actor de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que, para los efectos de la litis, la testigo \*\*\*\*\* al dar respuesta a la pregunta quinta señaló, que el hoyo número \*\*\*\*\* del campo de Golf fue invadido por la casa que pertenece al señor \*\*\*\*\* , que es \*\*\*\*\* , y lo que dijo saber porque una amiga de ella vive en \*\*\*\*\* y ha llevado a su hija muchas veces, pasa por ese camino y se fija porque la casa es la que sigue después de la del señor \*\*\*\*\* Como puede observarse, lo que argumenta la testigo es porque dice va a ese lugar y se fija que es la casa la que sigue y que pertenece a \*\*\*\*\* lo cual resulta insuficiente para concluir que la propiedad del citado demandado es la que invade el inmueble de la parte actora, ya que la testigo tan solo realiza meras conjeturas carentes de sustento legal alguno, sin perjuicio, de que no precisa medidas y colindancias respecto de las cuales, a su decir, la propiedad del demandado invade el predio de la parte actora.

Respecto al testigo \*\*\*\*\* al dar respuesta a la pregunta cuarta, señala, que el hoyo número \*\*\*\*\* del campo de golf se encuentra afectado en una parte por el lote número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* porque ahí la casa de la \*\*\*\*\* se metió a lo que es el campo, ya que construyó una bardita y un cuartito e invadió más o menos como un espacio de metro y medio y de largo como seis metros y que eso de la invasión fue como hace unos siete u ocho años, lo que dice saber porque trabaja ahí y había una guarnición y en una pasada que dio los albañiles ya habían quitado la guarnición y parte de los adocretos.

De la anterior respuesta se deduce, que lo que argumenta el testigo lo sabe porque dice trabajar ahí y había una





guarnición y en una pasada vio que los albañiles ya la habían quitado; lo cual resulta totalmente subjetivo, pues la razón de su dicho no crea incertidumbre jurídica en esta autoridad si efectivamente el demandado tiene en posesión parte del predio propiedad de la parte actora, pues aún, cuando el testigo habla de una afectación e invasión, la razón por la que afirma tiene conocimiento de ello carece de total sustento y objetividad.

En consecuencia, con el dicho de los testigos no es factible tener por demostrado que el demandado tenga la posesión del inmueble que se reclama, así como tampoco la identidad del predio, ya que las respuestas no tienen ninguna base o sustento que las justifique; aunado a que, una de las pruebas idóneas para demostrar los elementos de posesión e identidad, es la pericial.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, con número de registro digital: 164440; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

***“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”***

Finalmente, la actora ofreció las pruebas de instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, las cuales se valoran conforme a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero en nada le benefician a la parte actora para demostrar los hechos constitutivos de su acción, ya que en autos del juicio no

obran ningún documento o presunción que le beneficie para demostrar los elementos de posesión e identidad necesarios para demostrar la acción reivindicatoria.

En el contexto de lo antes aludido, se declara que la actora con las pruebas que ofreció no demostró que el demandado tenga en posesión de parte del inmueble de su propiedad; así como tampoco demostró la identidad de la cosa, es decir, la superficie, medidas y colindancias que eventualmente pueda poseer el demandado respecto del predio motivo del juicio.

Cabe señalar, que la prueba idónea para los anteriores efectos es la pericial, pero al respecto, a la misma se le negó eficacia probatoria de acuerdo al artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por las razones expuestas con anterioridad.

A lo anterior, la tesis consultable en el Registro digital: 209749, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: II. 1o. C. T. 204 C , Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Diciembre de 1994, página 387, Tipo: Aislada, que es del rubro y texto siguiente:

***“IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA. La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área.”***

Así las cosas, la parte actora es la obligada a demostrar los hechos constitutivos de la acción reivindicatoria, pues en una controversia de esta naturaleza, no incumbe al demandado acreditar ser dueño del inmueble que ocupa, sino al accionante probar que el amparado por su título de propiedad, corresponde real y efectivamente al que posee la parte demandada, y de ese modo, la ilegalidad de su posesión.

Se hace referencia a la tesis, consultable en el Registro digital: 224320, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,



Octava Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990, página 43, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

**“ACCION REIVINDICATORIA, AL ACCIONANTE INCUMBE DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA. La parte actora es la obligada a demostrar los hechos constitutivos de la acción reivindicatoria, pues en una controversia de esta naturaleza, no incumbe al demandado acreditar ser dueño del inmueble que ocupa, sino al accionante probar que el amparado por su título de propiedad, corresponde real y efectivamente al que posee su contrario y, de ese modo, la ilegalidad de su posesión, que condujera a la procedencia de esa acción real.”**

Así como la Jurisprudencia firme consultable en el Registro digital: 2014020, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Constitucional, Común, Tesis: XI.1o.A.T. J/12 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 40, Marzo de 2017, Tomo IV, página 2368, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

**“CARGA DE LA PRUEBA Y DERECHO A PROBAR. SUS DIFERENCIAS. No debe confundirse la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas, atinente a la defensa, con la carga probatoria, si se tiene en cuenta que la primera constituye un derecho -a probar- y la segunda es un deber procesal; asimismo, el derecho a probar es de naturaleza constitucional, en tanto el débito procesal es de naturaleza procesal e, incluso, es posterior al derecho fundamental de mérito, o sea, el derecho a probar es anterior y de entidad superior a la obligación procesal, siendo que derecho y obligación no son sinónimos dado que uno se ejerce en el procedimiento, tanto postulatorio como probatorio, mientras que la otra es objeto de examen por el juzgador hasta la sentencia o laudo; sin que deba validarse una decisión jurisdiccional de denegación de pruebas cuando suponga la imposición de un formulismo obstaculizador, o contrario a la efectividad del derecho a la prueba, ni subordinar la eficacia de ese derecho fundamental a otro tipo de intereses, como los de economía procesal, expeditéz de los juicios, o el prejuzgamiento de la carga probatoria, cuando su decisión no es propia de la resolución que acepta pruebas sino de la sentencia o laudo, lo que significa que es ilegal anticipar la carga de la prueba a una de las partes al momento de decidir sobre su admisión o no, ni invocar algún otro formalismo que impida conocer el resultado de una prueba en detrimento del derecho a probar, que es uno de los que conforman el derecho humano al debido proceso; luego, si el derecho a probar es un derecho constitucional que atribuye a la persona el poder tanto de ejercerlo, como de reclamar su debida protección, entonces su constitucionalización obedece a la relevancia procesal que adquiere la actividad probatoria, en la medida en que determina a las partes cuándo y cómo pueden probar los hechos del debate jurisdiccional, vinculando a todo juzgador a su observancia. Lo anterior, porque en la interpretación de las normas probatorias también es procedente la que permita la máxima actividad probatoria de las partes, prefiriendo, inclusive, el exceso en la admisión de pruebas, a la de una**

*interpretación restrictiva, por cuanto en aquélla subyace la idea de aproximar, y hasta de hacer coincidir la verdad histórica con la verdad que habrá de declararse en la sentencia, partiendo de la base de que la verdad es un derecho humano cuya restricción necesariamente debe justificarse y, por ende, la norma probatoria ha de interpretarse conforme al artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo concerniente al derecho humano al debido proceso.”*

**VII.-** En las relatadas condiciones, se declara que la actora \*\*\*\*\* no probó los hechos constitutivos de su acción reivindicatoria, en tanto que el demandado produjo contestación a la demanda.

Por tanto, se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de las prestaciones que le fueron reclamadas; lo antes señalado, hace innecesario el análisis de las demás defensas y excepciones, pues a nada práctico conduciría al no variarse el sentido de esta resolución, de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis con Registro digital: 272327; Instancia: Tercera Sala; Sexta Época; Materias(s): Civil; Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XVI, Cuarta Parte, página 87; Tipo: Aislada; que a la letra dice:

**"EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.”**

No se hace especial condenación en costas en atención a que la acción reivindicatoria debe ser resuelta por una autoridad judicial, actualizándose la excepción para su condena prevista en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia en materia civil de los Plenos de Circuito Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.), localizable en la décima época de la Gaceta del Seminario



Judicial de la Federación Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, página 1121, registro 2008887, que a la letra señala:

**“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 acciones; 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”.**

**VIII.-** Se procede al análisis de la acción **reconvencional**, la cual se estima infundada y, por ende, improcedente.

El actor **\*\*\*\*\*** demanda la acción de interdicto de obra peligrosa.

El artículo 20 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala:

**“Artículo 20.** La acción de obra peligrosa se da al poseedor jurídico o derivado de una propiedad contigua o cercana que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la obra, caída de un árbol u otro objeto análogo y su finalidad es la de adoptar medidas urgentes para evitar los riesgos que ofrezca el mal estado de los objetos referidos; obtener la demolición total o parcial de la obra, o la destrucción del objeto peligroso. Compete la misma acción a quienes tengan derecho privado o público de paso por las inmediaciones de la obra, árbol u otro objeto peligroso”.

Del artículo precitado se obtiene, que se prevén dos hipótesis configurativas del interdicto de obra peligrosa; en virtud de la primera, la acción compete al poseedor jurídico o derivado de una propiedad contigua o cercana que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la obra, caída de un árbol u

objeto análogo; la segunda, es la acción que se otorga a quienes tengan derecho público o paso por las inmediaciones de obra, árbol u otro objeto peligroso.

En ambas hipótesis, el interdicto debe ejercitarse para que se adopten medidas urgentes que evite el riesgo que ofrece la ruina de la obra o para obtener su demolición.

Lo anterior se deduce, de la tesis consultable en el Registro digital: 220564; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Octava Época; Materias(s): Civil; Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Febrero de 1992, página 207; Tipo: Aislada; que es del rubro y texto siguiente:

**“INTERDICTO DE OBRA PELIGROSA. SUPUESTOS QUE LO CONFIGURAN Y FINALIDAD. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COLIMA). El artículo 20 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Colima, prevé dos hipótesis configurativas del interdicto de obra peligrosa. En virtud de la primera, la acción compete al poseedor jurídico o derivado de una propiedad contigua o cercana que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la obra, caída de un árbol u otro objeto análogo. En la segunda, la acción se otorga a quienes tengan derecho privado o público de paso por las inmediaciones de la obra, árbol u otro objeto peligroso. En ambas hipótesis, el interdicto debe ejercitarse para que se adopten medidas urgentes que eviten el riesgo que ofrece la ruina o derrumbe de la obra, o para obtener su demolición. No se otorga, por tanto, para la restitución del inmueble que se encuentra en estado ruinoso o amenazado de derrumbe.”**

Ahora bien, con las pruebas desahogadas en autos, no se demostró la acción de interdicto de obra peligrosa, pues si bien es cierto, el actor en la reconvención ofreció la prueba confesional a cargo del demandado, desahogada en audiencia del siete de diciembre de dos mil veinte, conforme al pliego que obra a foja doscientos seis de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo, el demandado, negó que los árboles pertenecientes al \*\*\*\*\* que colindan con el terreno propiedad del demandado causan problemas en la propiedad de éste.

En relación a la prueba pericial, a los tres dictámenes rendidos en autos se les negó eficacia probatoria, sin que de



ninguna otra prueba se demuestre algún elemento que le beneficie al actor en la reconvención.

En el contexto de lo aludido, el actor no demostró la existencia de un peligro, esto es, que se pueda resentir o padecer peligro alguno por la ruina o derrumbe de una obra, caída de un árbol u otro objeto análogo, lo anterior, no obstante, que el accionante tenía la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

A lo anterior se invoca la tesis consultable en el Registro digital: 347063, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCI, página 331, Tipo: Aislada, que señala:

**“INTERDICTO DE OBRA PELIGROSA, REQUISITOS PARA SU PROCEDENCIA. LEGISLACION DE GUERRERO. El artículo 1215 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero establece: "Pueden usar del interdicto de obra peligrosa: I.- El dueño de alguna propiedad contigua, que pueda resentirse o perderse por la ruina de la obra, o por la caída del árbol u objeto, en su caso; II. Los que tengan necesidad de pasar por las inmediaciones de la construcción que amenaza ruina". Del texto de este precepto se advierte que es requisito esencial para la procedencia del interdicto de obra peligrosa, que se acredite la existencia del peligro, por causa de la ruina de la casa contigua a la que se dice perjudicada o amenazada, cualquiera que fuere el motivo o causa de esa ruina.”**

**IX.** Atendiendo a lo anterior, se declara que el actor en la reconvención **\*\*\*\*\*** no demostró los hechos constitutivos de su acción de interdicto de obra peligrosa, por lo que se hace innecesario el análisis de las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada, pues en nada práctico conduciría dado que no se variaría el sentido de la presente resolución, de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por tanto, se absuelve a **\*\*\*\*\*** de las prestaciones que le fueron reclamadas en juicio.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al actor en la reconvención **\*\*\*\*\*** a pagar a la demandada **\*\*\*\*\*** los gastos y costas del juicio, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.



Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**Primero.** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

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

**Tercero.** Se declara improcedente la acción reivindicatoria ejercitada por \*\*\*\*\* **Cuarto.** Se declara que la actora \*\*\*\*\* no probó los hechos constitutivos de su acción reivindicatoria, en tanto que el demandado produjo contestación a la demanda.

**Quinto.** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de las prestaciones que le fueron reclamadas;

**Sexto.** No se hace especial condenación en costas.

**Séptimo.** En la reconvenición, se declara que el actor \*\*\*\*\* no demostró los hechos constitutivos de su acción de interdicto de obra peligrosa.

**Octavo.** Se absuelve a \*\*\*\*\* de las prestaciones que le fueron reclamadas en juicio.

**Noveno.** Se condena al actor \*\*\*\*\* a pagar a la demandada \*\*\*\*\* los gastos y costas del juicio, lo cual serán regulados en ejecución de sentencia.

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

**Décimo primero.** Notifíquese personalmente y cúmplase.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**A S I**, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su secretaria de acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

**Lic. Honorio Herrera Robles**  
Juez Tercero Civil

**Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García**  
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **doce de mayo dos mil veintiuno**. Conste. L'HHR/mazg.

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García** Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **1061/2019**, dictada en fecha **once de mayo dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **dieciséis** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.