

## SENTENCIA DEFINITIVA

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

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente \*\*\*, relativo al Juicio que en la vía **única civil**, promueve \*\*\* en contra de \*\*\* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

*"Artículo 82.- Las sentencia deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

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

**II.-** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Adjetivo Civil, toda vez que en el caso, la parte demandante se sometió ante ésta autoridad al entablar la demanda y los demandados por contestarla, de lo que deriva la competencia del suscrito juez.

**III.-** Que la Vía Única Civil resulta procedente toda vez que la acción ejercitada por la actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título décimo primero del Código Procesal en la materia, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

**IV.-** \*\*\* por conducto de su apoderado \*\*\* demanda a \*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**a).**- La declaración judicial de que la señora \*\*\*, edificó de buena fe sobre una porción de terreno de 144 mts<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), pertenecientes a la parte posterior de un lote de terreno de mayores proporciones marcado con el número \*\*\*, actualmente dentro de la masa hereditaria de la sucesión a bienes del señor \*\*\*, a favor de los señores \*\*\* en su carácter de legatarios de manera mancomunada, pro indiviso y por partes iguales.

**b).**- La declaración judicial de que dicha porción de 144 mts<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) de suelo correspondiente a la parte posterior del lote de terreno marcado con el número \*\*\* \*\*\* de la calle \*\*\* actualmente dentro de la masa hereditaria de la sucesión a bienes del señor \*\*\*, a favor de los señores \*\*\* se encuentra unida formando una sola edificación indivisible con el bien marcado con los números ciento dieciocho (118), ciento dieciocho "A" (118-A), ciento veinte (120), ciento veintidós "A" (122-A) y ciento veintidós (122), ubicado en la manzana 41, predio 15, antes manzana 22, de la primer demarcación de esta ciudad, la cual tiene una superficie de seiscientos sesenta y dos (662) metros cincuenta y siete (57) decímetros cuadrados, propiedad de la señora \*\*\*, con motivo de la construcción sobre ellos realizada.

**c).**- En consecuencia de lo anterior, la declaración judicial que ha operado la accesión por edificación a favor de la señora \*\*\*, como propietaria del bien principal, para adquirir la porción de terreno de 144 mts<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), perteneciente a la parte posterior de un lote de terreno de mayores proporciones marcado con el número \*\*\* pagando su precio a la \*\*\* para que el albacea a su vez lo entregue a los legatarios \*\*\* previo avalúo del mismo que se realice durante la secuela procesal o en ejecución de sentencia,

*sin incluir desde luego lo construido por la parte actora sobre dicha porción de terreno.*

**d).- En consecuencia de lo anterior, su Señoría ordenará por una parte a la señora \*\*\*, a pagar el precio de la porción de terreno a que se refiere la prestación que antecede previo avalúo y, por la otra, a la sucesión a bienes del señor \*\*\* por conducto de su albacea y/o a los señores \*\*\*, como legatarios de un predio de mayores proporciones donde se ubicaban los 144 metros cuadrados, a otorgar y firmar ante fedatario público la escritura pública donde se haga constar la enajenación traslativa de dominio entre las partes.**

**e).- El pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio se lleguen a originar"**

Los demandados \*\*\*, dieron contestación a la demanda incoada en su escrito, según escritos presentados dieciocho de enero de dos mil diecinueve, veintiocho de enero de dos mil diecinueve, diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, y, tres de septiembre de dos mil veinte, visibles a fojas ciento once a ciento dieciocho, ciento veinte a ciento veintisiete, ciento ochenta y uno a ciento ochenta y nueve, y, doscientos diecisiete a doscientos veinticuatro, respectivamente de los autos, dieron contestación a la demanda incoada en su contra.

Los hechos señalados por la parte actora así como de los demandados, en su escrito inicial de demanda y contestación, se tienen por reproducidos en obvio de espacio y tiempo, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En esos términos queda fijada la litis del presente juicio, correspondiéndole a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción y a los demandados las

de sus excepciones, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 235 del Código Procesal Civil.

**V.-** Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, imposibilita a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en su caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, los demandados \*\*\* opusieron entre otras excepciones las siguientes:

**A).-** Las de **oscuridad en la demanda**, consistente en que su contraria es omisa al no establecer las circunstancias de tiempo, modo, lugar ni espacio, en relación a lo narrado en los hechos números 3, 4, 5 y 7, lo que es violatorio del artículo 223, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Excepciones que resultan **improcedentes**.

Lo anterior es así, toda vez que contrario a lo que señala la parte demandada, su contraria señala con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos ya que de un análisis integral de la demanda, se advierte que si bien es cierto, en algunos hechos no los narra con precisión, enlazándolos en su conjunto se pueden obtener todos y cada uno de dichos acontecimientos, además de que en la especie dieron contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por el 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.

Por otro lado, en caso de que se omitiera asentar dicha circunstancia, también lo es, que al expresar en la demanda con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, tal obligación se cumple cuando la actora hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.

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 OSCURIDAD 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”.*

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Contradicción de Tesis 26/2002-PS, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 181982, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/2003, Página: 11, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).** *Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá*

*conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos".*

**B).-** La defensa de **cosa juzgada refleja**, consistente en que la actora omite mencionar que en el año dos mil once, promovió un juicio de prescripción positiva en contra de la sucesión a bienes del señor \*\*\*, expediente \*\*\*, del extinto \*\*\*, acumulado al número \*\*\* del \*\*\* juicio en el cual, se interpuso en contra de la actora la acción de reivindicación, resultando que mediante sentencia ya ejecutoriada, se declaró que la ahora actora no probó su acción ni acreditó ser propietaria de dicho bien inmueble, declarando procedente la acción reivindicatoria ejercitada en su contra, condenando a la hoy actora a poner en posesión de la sucesión dicho bien inmueble, situación que a la fecha no ha acontecido, pues debido a frívolas e improcedentes acciones dilatorias ejercitadas por la actora, aún no se ha puesto en posesión de la sucesión, aún y cuando ya está ordenado esto último.

Defensa que resulta **infundada e improcedente**.

Lo anterior es así, toda vez que para la procedencia de la excepción de cosa juzgada refleja, se requiere la concurrencia de los siguientes elementos:

- *La existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente.*
- *La existencia de otro proceso en trámite.*
- *Que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de independencia, a grado tal que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios.*
- *Que las partes del segundo proceso, hubieren quedado obligadas con la ejecutoria del primero.*
- **Que en ambos se presente un hecho o situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio.**
- **Que en la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento lógico; y que para la solución del segundo juicio, se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico común, por ser indispensable para apoyar lo fallado.**

➤ Además, de que no obstante a que no existe identidad con la actora de éste juicio, no puede negarse la influencia que ejerce la cosa juzgada de los pleitos anteriores, sobre el que va a fallarse, la cual es refleja.

Sirven de apoyo a las anteriores consideraciones, los siguientes criterios jurisprudenciales:

La Tesis Aislada Número I.4o.C.36K, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado del Primer Circuito, con número de Registro 167948, de fecha febrero del dos mil nueve, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, página 1842, al tenor del siguiente rubro y texto:

**“COSA JUZGADA. ELEMENTOS PARA SU EFICACIA REFLEJA.** La cosa juzgada encuentra su fundamento y razón en la necesidad de preservar y mantener la paz y la tranquilidad en la sociedad, con medidas que conserven la estabilidad y la seguridad de los gobernados en el goce de sus libertades y derechos, y tiene por objeto primordial proporcionar certeza respecto a las relaciones en que se han suscitado litigios, mediante la inmutabilidad de lo resuelto en una sentencia ejecutoriada. La cosa juzgada puede surtir efectos en otros procesos, de dos maneras: la más conocida, es la eficacia directa, y opera cuando los elementos de sujetos, objeto y causa son idénticos en las dos controversias de que se trate; la segunda es la eficacia refleja, con la cual se robustece la seguridad jurídica, al proporcionar mayor fuerza y credibilidad a las resoluciones judiciales, evitando que criterios diferentes o hasta contradictorios sobre un mismo hecho o cuestión, puedan servir de sustento para emitir sentencias distintas en asuntos estrechamente unidos en lo sustancial o dependientes de la misma causa; esto es, la tendencia es hacia la inexistencia de fallos contradictorios en temas que, sin constituir el objeto directo de la contienda, son determinantes para resolver litigios. En esta modalidad no es indispensable la concurrencia de las tres clásicas identidades sino sólo se requiere que las partes del segundo proceso hayan quedado vinculadas con la sentencia ejecutoriada del primero; que en ésta se haya tomado una decisión precisa, clara e indubitable, sobre algún hecho o una situación determinada, que constituya un elemento o presupuesto lógico, necesario para sustentar jurídicamente la decisión de fondo del objeto del conflicto, de manera tal, que sólo en el caso de que se asumiera criterio distinto respecto a ese hecho o presupuesto lógico relevante, pudiera variar el sentido en que se decidió la contienda habida entre las partes; y,



que en un segundo proceso que se encuentre en estrecha relación o sea interdependiente con el primero, se requiera nuevo pronunciamiento sobre aquel hecho o presupuesto lógico, como ocurre especialmente con relación a la causa de pedir, es decir, a los hechos o actos invocados por las partes como constitutivos de sus acciones o excepciones. Por tanto, los elementos que deben concurrir para que se produzca la eficacia refleja de la cosa juzgada, son: a) La existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente; b) La existencia de otro proceso en trámite; c) Que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia, a grado tal, que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios; d) Que las partes del segundo hayan quedado obligadas con la ejecutoria del primero; e) Que en ambos se presente un hecho o situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio; f) Que en la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuesto lógico; g) Que para la solución del segundo juicio se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico-común, por ser indispensable para apoyar lo fallado...”

También le resulta cita a la Tesis: I.3°.C.J./66(9ª), con Número de Registro: 160323, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro V, Febrero de 2012, Décima Época, Tomo 3, Página: 2078, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“COSA JUZGADA. INFLUENCIA DE UN JUICIO ANTERIOR POR SER REFLEJA AL QUE VA A FALLARSE, NO OBSTANTE QUE NO EXISTA IDENTIDAD EN LAS COSAS O ACCIONES EJERCITADAS.** Para que exista cosa juzgada es necesario que entre el caso resuelto por sentencia definitiva y aquel en que se invoca, concurren identidad de las cosas, en las causas, en las personas de los litigantes y en la calidad con que lo fueron, esto es, que se haya hecho con anterioridad un pronunciamiento de derecho entre las mismas partes, sobre las mismas acciones, la misma cosa y la misma causa de pedir. De ese modo las excepciones vertidas por la demandada, que derivan de haber celebrado un contrato verbal de compraventa respecto del inmueble materia de la controversia, quedó resuelto en forma definitiva al considerarse que no acreditó la existencia del citado contrato, respecto de lo cual sí existe un pronunciamiento de fondo, que causó ejecutoria y constituye cosa juzgada, misma que no se puede variar a riesgo de vulnerar la garantía de seguridad

*jurídica. Ahora bien, la cosa juzgada refleja opera cuando existen circunstancias extraordinarias que, aun cuando no sería posible oponer la excepción de cosa juzgada a pesar de existir identidad de objeto de un contrato, así como de las partes en dos juicios, no ocurre la identidad de acciones en los litigios, pero no obstante esa situación, influye la cosa juzgada de un pleito anterior en otro futuro; es decir, el primero sirve de sustento al siguiente para resolver, con la finalidad de impedir sentencias contradictorias, creando efectos en esta última, ya sea de manera positiva o negativa, pero siempre reflejantes. La cosa juzgada tiene por objeto, en términos generales, evitar la duplicidad de procedimientos cuando en el primero de ellos se resuelve una cuestión jurídica, y para que surta efectos en otro juicio es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia ejecutoriada y aquel en que ésta sea invocada, concurren identidad de cosas, causas y personas de los litigantes, así como la calidad con que contendieron; y no obstante que en el caso no exista identidad en las cosas o acciones ejercitadas, no puede negarse la influencia que ejerce la cosa juzgada del pleito anterior sobre el que va a fallarse, la cual es refleja”.*

En ese sentido, y con el fin de acreditar dicha defensa, de conformidad con el artículo 235 del Código Procesal en la materia, ofertaron la **confesional**, a cargo de \*\*\* desahogada en audiencia celebrada el dos de febrero de dos mil veintiuno -*fojas doscientos noventa y seis a trescientos uno*-, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente -*fojas doscientos noventa y tres y doscientos noventa y cuatro*-, valorada en términos del artículo 337 del Código Procesal de la Materia, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, de hecho propio y concerniente al negocio, de la cual se advierte que la absolvente manifestó que **sí es cierto**, a lo subsecuente:

- Que conoce al señor Carlos Gerardo Esparza Aguilar;
- Sabe que el inmueble materia de este juicio colinda con el bien inmueble ubicado en la \*\*\*;
- Promovió un juicio de prescripción positiva en

contra de la sucesión a bienes del señor \*\*\*;

➤ Que la sentencia definitiva dictada en el juicio de prescripción positiva le fue adversa; y,

➤ Sabe que tanto el bien inmueble materia de la litis como el diverso propiedad de la sucesión a bienes del señor \*\*\* tiene salida a la calle \*\*\*, son divisibles.

*-Posiciones primera, cuarta, séptima, décima primera, y, décima quinta-*

Consta la **documental en vía de informe**, consistente en el que rindieron las siguientes autoridades:

➤ \*\*\*, en relación al expediente número \*\*\*, visible a foja doscientos noventa y cinco del sumario, dicha informante manifestó lo subsecuente:

❖ La existencia de dicho expediente;

❖ Mediante sentencia de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, emitida por el Supremo Tribunal de Justicia del Estado, se ordenó acumular el expediente \*\*\* del \*\*\*, al expediente \*\*\* de ese juzgado; y,

❖ La naturaleza del juicio es un sucesorio intestamentario a bienes de \*\*\* promovido por \*\*\*.

➤ \*\*\*, en relación al expediente \*\*\*, que consta a foja doscientos sesenta y tres del sumario, dicha autoridad señaló lo siguiente:

❖ La existencia de dicho expediente;

❖ Es una tercería excluyente de dominio; y,

❖ La parte actora tercerista es \*\*\* y la parte demandada es \*\*\* y sucesión a bienes de \*\*\*.

Probanzas con valor pleno de conformidad con el artículo 341 del Código Procesal Civil, al haber sido realizadas por una autoridad en ejercicio de sus funciones.

Finalmente, existen las pruebas **presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, e, **instrumental de**

**actuaciones**, probanzas que carecen de valor probatorio a favor de su oferente, en términos de los artículos 341 y 352 del Código Procesal Civil, toda vez que de las pruebas antes valoradas, si bien es cierto, se acredita que la ahora actora demandó a la sucesión a bienes del señor \*\*\* en ejercicio de la acción de prescripción positiva, resultando adversa la sentencia definitiva dictada, también lo es que se omitió acreditar que se haya realizado el reclamo en relación al inmueble motivo del presente negocio.

**VI.-** Enseguida se procede al análisis de la acción intentada por \*\*\*.

A criterio de ésta autoridad, se estima conveniente la transcripción de algunos numerales del Código Civil del Estado, aplicables al presente negocio, siendo estos los siguientes:

**"Artículo 901.-** *La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión".*

**"Artículo 902.-** *En virtud de él pertenecen al propietario:*

*I.- Los frutos naturales;*

*II.- Los frutos industriales;*

*III.- Los frutos civiles".*

**"Artículo 908.-** *Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley".*

**"Artículo 909.-** *El que percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación".*

**"Artículo 910.-** *Todo lo que se une o se incorpore a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado y lo separado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes".*

**"Artículo 911.-** *Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario".*

**"Artículo 912.-** *El que siembre, plante o edifique en finca*

*propia, con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unas y otros, pero con la obligación de pagarlos en todo caso y de resarcir los daños y perjuicios si ha procedido de mala fe".*

**"Artículo 913.-** *El dueño de las semillas, plantas o materiales, nunca tendrá derecho de pedir que se le devuelvan destruyéndose la obra o plantación; pero si las plantas no han echado raíces y pueden sacarse, el dueño de ellas tiene derecho de pedir que así se haga".*

**"Artículo 914.-** *Cuando las semillas o los materiales no estén aún aplicadas a su objeto ni confundidos con otros, pueden reivindicarse por el dueño".*

**"Artículo 915.-** *El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización prescrita en el artículo 912, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que lo sembró, solamente su renta. Si el dueño del terreno ha procedido de mala fe, solo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos"*

**"Artículo 916.-** *El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa".*

**"Artículo 917.-** *El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la demolición de la obra, y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador".*

**"Artículo 918.-** *Cuando haya mala fe, no sólo por parte del que edifique, sino por parte del dueño, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro, conforme a lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe".*

**"Artículo 919.-** *Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando hace la edificación, plantación o siembra, o permite, sin reclamar, que con material suyo las haga en otro terreno que sabe es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito".*

**"Artículo 920.-** *Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista, ciencia y paciencia se hiciere el edificio, la siembra o la plantación".*

**"Artículo 921.-** *Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquellos objetos, siempre que*

concurran las dos circunstancias siguientes:

I.- Que el que de mala fe empleó materiales, plantas o semillas, no tenga bienes con que responder de su valor;

II.- Que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño".

**"Artículo 922.-** No tendrá lugar lo dispuesto en el artículo anterior si el propietario usa del derecho que le concede el artículo 917".

**"Artículo 929.-** Cuando dos cosas muebles que pertenecen a dos dueños distintos, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoria, pagando su valor".

**"Artículo 930.-** Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor".

**"Artículo 931.-** Si no pudiere hacerse la calificación conforme a la regla establecida en el artículo que precede, se reputará principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión del otro".

**"Artículo 933.-** Cuando las cosas unidas puedan separarse sin detrimento y subsistir independientemente, los dueños respectivos pueden exigir la separación".

**"Artículo 934.-** Cuando las cosas unidas no pueden separarse sin que la que se reputa accesoria sufra deterioro, el dueño de la principal tendrá también derecho de pedir la separación; pero quedará obligado a indemnizar al dueño de la accesoria, siempre que éste haya procedido de buena fe".

**"Artículo 935.-** Cuando el dueño de la cosa accesoria es el que ha hecho la incorporación, la pierde si ha obrado de mala fe; y está, además, obligado a indemnizar al propietario de los perjuicios que se le hayan seguido a causa de la incorporación".

**"Artículo 936.-** Si el dueño de la cosa principal es el que ha procedido de mala fe, el que lo sea de la accesoria tendrá derecho a que aquél le pague su valor y le indemnice de los daños y perjuicios; o a que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya de destruirse la principal".

**"Artículo 937.-** Si la incorporación se hace por cualquiera de los dueños a vista o ciencia y paciencia del otro, y sin que éste se oponga, los derechos respectivos se arreglarán conforme a lo dispuesto en los artículos 929, 930, 931 y 932".

**"Artículo 938.-** Siempre que el dueño de la materia empleada sin su consentimiento, tenga derecho a indemnización, podrá

*exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en especie, en valor y en todas sus circunstancias a la empleada; o bien en el precio de ella fijado por peritos".*

Ahora bien, la parte actora a efecto de acreditar los elementos de su acción, ofertó como medios probatorios los siguientes:

Las **Confesionales**, a cargo de \*\*\* desahogadas en audiencia celebrada el dos de febrero de dos mil veintiuno -fojas doscientos noventa y seis a trescientos uno-, al tenor de los pliegos exhibidos por la parte oferente -fojas doscientos setenta y nueve a la doscientos noventa-, valoradas en términos del numeral 337 del Código Procesal de la Materia, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, de hecho propio o en su defecto del representado y concerniente al negocio, de las cuales se advierte que los absolventes manifestaron que **sí es cierto**, a lo subsecuente:

\*\*\*

- Que es legataria la absolvente así como los co-demandados \*\*\*, del inmueble número \*\*\*, derivado de la sucesión a bienes del señor \*\*\* -posiciones segunda, tercera y cuarta-; y,

- Que sabe que la construcción que se encuentra en la fracción de terreno de 144 metros cuadrados del lote de terreno número \*\*\* del cual es legataria, se encuentra en posesión de la señora \*\*\* -posición séptima-.

\*\*\*

- Que es legataria la absolvente así como los co-demandados \*\*\*, del inmueble número \*\*\* derivado de la sucesión a bienes del señor \*\*\* -posiciones segunda, tercera y cuarta-.

\*\*\*

- Que es legatario el absolvente así como los co-demandados \*\*\*, del inmueble número \*\*\* derivado de la sucesión a bienes del señor \*\*\* -posiciones segunda, tercera y cuarta-; y,

- El inmueble ubicado en el lote de terreno número \*\*\* de

la calle \*\*\* del cual es legatario, colinda con el inmueble número \*\*\* -  
*posición quinta-*.

\*\*\*

- Que sabe que los co-demandados \*\*\*, son legatarios del inmueble número \*\*\* derivado de la sucesión a bienes del señor \*\*\* -  
*posiciones tercera y cuarta-*

Así mismo, existen las **documentales públicas**, valoradas en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código Procesal de la Materia, al provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones, siendo éstas las siguientes:

- ❖ Copia certificada del instrumento notarial \*\*\* del \*\*\*, tirada ante la fe del licenciado \*\*\*, \*\*\*, que obra agregada a fojas doce a la catorce de los autos, con la que se acredita el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por \*\*\* en forma indistinta en favor de \*\*\* en forma indistinta.

- ❖ Instrumento notarial \*\*\*, volumen \*\*\* del \*\*\*, tirada ante la fe del licenciado \*\*\*, \*\*\*, que obra agregada a fojas dieciséis a la veintidós de los autos, del que se desprende el contrato de compraventa celebrado entre \*\*\* ésta última representada por su apoderada \*\*\* en su calidad de parte vendedora, y, por la otra \*\*\* en su carácter de compradora, así como el contrato de usufructo celebrado entre \*\*\* en su calidad de usufructuante, y, \*\*\* en carácter de usufructuaria, siendo el objeto de dichos actos, entre otros inmuebles las fincas marcadas con los números \*\*\* compuesta de dos pisos y que tiene una superficie de seiscientos sesenta y dos metros cincuenta y siete decímetros cuadrados.

- ❖ Instrumento notarial \*\*\* del \*\*\* tirada ante la fe del \*\*\* que obra agregada a fojas cincuenta a la cincuenta y seis de los autos, consistente en la fe de hechos, practicada a las diez horas con treinta minutos, se constituyó dicho fedatario en compañía de la solicitante \*\*\* en el domicilio ubicado en la calle \*\*\* el que es colindante el número \*\*\*, en el



edificio \*\*\*, se encuentra parte del negocio conocido como \*\*\*, como se señala el fedatario que se aprecia en la fotografía marcada con la letra "A", la señora \*\*\* le exhibió a dicho fedatario un croquis de la superficie que tienen los inmuebles antes mencionados, del cual anexo copia marcada con la letra "B", al testimonio y al apéndice de dicho instrumento, entraron a la \*\*\*, por el pasillo que es casi colindante con el edificio \*\*\*, tal y como se aprecia según el fedatario con la foto marcada con la letra C, en su colindancia tiene una longitud de 38.75 mts., dieron vuelta hacia el lado del inmueble marcada con el número \*\*\* donde existe otro pasillo de 9 mts. de largo, con según se aprecia de la foto marcada con la letra "D", existe un área de 16.00 mts. de fondo por 8.00 mts. de ancho de su parte final, esta área en la que se actúo a simple vista se aprecia que se encuentra como parte integrante del inmueble ubicado en el número \*\*\* de la calle antes mencionada, como se aprecia en la foto marcada con la letra "E", procediendo a bajar al sótano en la que se encuentra el área de estacionamiento, tal y como se aprecia de las fotos marcadas con las letras "F" y "G", así mismo bajaron al segundo nivel el cual es utilizado de igual manera como estacionamiento y que se encuentra en la misma área mencionada, tal y como se aprecia en las fotos marcadas con las letras "H" e "I", estacionamientos que forman parte integrante del Edificio denominado \*\*\* de la calle \*\*\*, acto seguido pasaron a la azotea del área mencionada, donde se encuentra un tejaban que tapa la misma y que se encuentra en la parte trasera del inmueble marcado con el número \*\*\* como se aprecia en las fotos marcadas con las letras "J" y "K".

Así mismo, existe la **documental privada**, consistente en el original del dictamen pericial técnico, elaborado por el ingeniero \*\*\*, que obra a fojas treinta y dos a la cuarenta y nueve de los autos, probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente, toda vez que las simples

manifestaciones realizadas por dicho profesionalista resultan insuficientes para acreditar las construcciones.

En efecto, el peritaje realizado por uno o varios especialistas de manera extrajudicial constituye una fuente de prueba; así, cuando tal dictamen llega al juicio como medio de prueba documental, por así haberlo ofrecido el interesado y haberse admitido en esos términos por el juzgador, no resulta válido pretender darle el tratamiento y el valor de una prueba pericial, ya que los medios de prueba aportados y admitidos, son los que habrá de valorar el juzgador en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia.

Para llegar a esa conclusión, debe precisarse que la prueba pericial es el prototipo de medio de prueba, porque por regla general, sólo puede tener vida con plenos efectos jurídicos si existe un proceso, así, para afirmar la existencia de la prueba pericial, ésta debe seguir las formas que la propia ley impone a las partes, pues se trata de un medio de prueba en el que ambas partes están en posibilidad de interrogar a los especialistas sobre los temas que han surgido en el proceso mismo, a partir de la demanda y de su contestación de lo que ha trascendido al juicio y es materia del litigio. para hablar de la prueba pericial propiamente dicha, como medio de prueba, necesariamente han de observarse las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo; puede ocurrir, en cambio, que la fuente de la prueba sea el peritaje realizado por uno o varios especialistas extrajudicialmente, pero que al juicio llegue como medio de prueba documentales decir, sea que se trate de un dictamen pericial llegado al juicio en forma de documento o que se trate de una prueba pericial que en su desahogo siga la reglamentación prevista en la ley, las partes han de tener la intervención que la ley les permite y, en su valoración, el juez ha de observar las reglas prescritas para tal

efecto.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones los siguientes criterios:

Época: Décima Época, Número de Registro: 2007982, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a. CCCXCVIII/2014 (10a.), Página: 715, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

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

*reglamentación prevista en la ley, las partes han de tener la intervención que la ley les permite y, en su valoración, el juez ha de observar las reglas prescritas en los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que serán valorados en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, quien deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, con las reglas precisas sobre el valor de los documentos, según sean públicos o privados".*

Época: Novena Época, Número de Registro: 197445, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VI, Noviembre de 1997, Materia(s): Civil, Tesis: II.2o.C.77 C, Página: 482, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"DICTAMEN PERICIAL OFRECIDO COMO DOCUMENTAL. FORMA DE VALORARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).-** *Si una de las partes en un juicio ofrece como prueba documental un dictamen que se realizó con el propósito de hacer una determinación de los daños realizados en un inmueble, las causas que los originaron y el presupuesto de las reparaciones, aun cuando reúne las partes necesarias de que consta un peritaje, porque se efectuó con el objeto de ilustrar al juzgador sobre un hecho cuya existencia no puede ser demostrada ni apreciada sino por medio de conocimientos científicos, al haberse realizado extrajudicialmente adquiere el carácter de una documental privada, ya que la única forma que puede revestir la prueba pericial en nuestro sistema procesal, de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, es la denominada judicial, puesto que el artículo 333 del referido código establece que "La parte que desee rendir prueba pericial, deberá promoverla dentro de las primeras cuarenta y ocho horas del primer periodo de la dilación probatoria, por medio de un escrito en que formulará las preguntas o precisará los puntos sobre que debe versar; hará la designación del perito de su parte, y propondrá un tercero para el caso de desacuerdo ...", en tal virtud, si se ofreció un peritaje como documental privada y como tal fue admitida, es evidente que con ese carácter debió valorarse y al no hacerlo así, la autoridad responsable alteró las reglas procesales de valoración de pruebas".*

Obra la **pericial en arquitectura y valuación**, consistente en el dictamen que emitiera el perito de la parte actora \*\*\*, conforme al cuestionario ofertado por la parte

actora y adición al mismo, el cual consta a fojas de la trescientos diecisiete a la trescientos veintisiete del sumario.

Del cual se advierte lo siguiente:

**Al dar respuesta al cuestionario ofertado por la parte actora** -con vista en la fracción de terreno ubicado en \*\*\* de ésta ciudad-, manifestó:

➤ Que después de llevar a cabo la inspección ocular directamente en los inmuebles y realizar las mediciones del inmueble en su conjunto, se puede determinar que el lote de terreno \*\*\* ubicado en la calle \*\*\* tiene 364.00 m<sup>2</sup>;

➤ Si hay construcciones sobre el lote ubicado en la calle \*\*\*;

➤ Existen varias construcciones sobre el lote de terreno ubicado en el número \*\*\*, de la calle \*\*\* y que existen delimitaciones físicas sobre una construcción y otra;

➤ Se puede apreciar que la construcción que se encuentra en la parte posterior del lote \*\*\* con superficie de 144.00 m<sup>2</sup> forma parte integrante de otra construcción perteneciente al lote número \*\*\* encontrándose integrados en un solo predio y formado naturalmente una unidad topográfica; no existe físicamente ninguna línea divisoria que separe el lote \*\*\* del \*\*\*;

➤ La construcción que se encuentra en la parte posterior del lote \*\*\* con superficie de 144.00 m<sup>2</sup> forma parte integrante de otra construcción perteneciente al lote número \*\*\*, de la calle \*\*\*;

➤ Que anexó dos planos topográficos, siendo que en uno de ellos se muestra un polígono que encierra la parte posterior del lote \*\*\*, es decir, el de 144 metros cuadrados, junto con el lote \*\*\*, en la calle \*\*\*, englobando una superficie total de 806.57 m<sup>2</sup>, y, en el otro plano se refiere a la misma superficie del lote \*\*\*, cuya superficie es de 662.57 m<sup>2</sup> e indicando el lote motivo de la litis, con superficie de 144.00

m2;

➤ Que si se refiere al lote de terreno que se ubica en la parte posterior del lote ubicado en la calle Rivero y Gutiérrez 116, es decir, el predio de 144.00 m2, antes de asignar el valor unitario por metro cuadrado, hace una descripción de sus características en cuanto a la zona, ubicación, plusvalía, etc.- El predio en cuestión se ubica en una zona céntrica y comercial de ésta ciudad, con buena plusvalía, sin embargo, comenta que dicho lote de terreno no cuenta con salida propia a vía pública de manera directa, ya que se localiza en el centro de una manzana; a este tipo de lotes se les denomina "lote interior" y su valor comercial estará afectado por la poca deseabilidad que tendría por parte de un comprador, ya que la demanda para adquirir este lote estará restringida a los propietarios de predios colindantes.- Que en el avalúo que acompaña se podría observar los comparables utilizados, los factores de demérito y todo lo relacionado con la homologación, resultando un valor de nueve mil cien pesos metro cuadrado;

➤ El valor comercial de los 144.00 metros cuadrados del terreno del lote \*\*\*, sin considerar la edificación que se encuentra sobre el mismo, sería un valor de un millón trescientos diez mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional;

➤ Habiendo realizado la inspección ocular minuciosa y levantamiento de medidas y superficie, observó que cuenta con dos sótanos a diferente nivel, la planta baja y un primer nivel a doble altura, por lo tanto, para efectos de determinar el número de niveles y enseguida los metros cuadrados de construcción, se consideran 4.5 niveles por lo que multiplicados por los 144.00 m2 de terreno, resulta una superficie total de construcción de 648.00 m2;

➤ Que acorde al avalúo que acompaña se presentan los materiales utilizados para los 2 tipos de construcción, solamente menciona que para construir los dos sótanos, fue necesario excavar un volumen de 786.4 m<sup>3</sup> de tierra y llevar a cabo el acarreo de material con volumen abundado total de 982.34 m<sup>3</sup>, llevando a cabo la construcción de muros y losas macizas de concreto, y piso del mismo material, con las instalaciones necesarias como aire acondicionado, energía eléctrica, etc.- Respecto de los 2.5 niveles restantes que se desplantaron a nivel de calle, los materiales utilizados son tabique de barro rojo recocido, losa de concreto, pisos de loseta de cerámica, pintura vinilica y el techo del primer nivel de doble altura, cuenta con una techumbre de lámina galvanizada en forma de arco, sobre estructura metálica;

➤ Que el costo total de la construcción de los sótanos a dinero actual, asciende a la cantidad de tres millones veinticuatro mil pesos cero centavos moneda nacional y el costo total de construcción de los 2.5 niveles, a dinero actual, asciende a la cantidad de tres millones cuatrocientos veinte mil pesos cero centavos moneda nacional, dando un total de seis millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de construcciones *-esto acorde al avalúo-*, en el cual ya está incluido el valor de la mano de obra; y,

➤ La construcción tiene una antigüedad de diecinueve años.

**En relación al cuestionario ofertado por la parte demandada** *-si el terreno que consta de 144 metros cuadrados materia de este juicio, pertenece o se encuentra incorporado al predio general del inmueble ubicado en calle \*\*\* que ampara la escritura respectiva acompañada por la parte*

actora a su escrito inicial de demanda-, el profesionalista mencionó:

➤ Que el predio de los 144 metros cuadrados materia de este juicio se encuentra incorporado al predio general del inmueble ubicado en \*\*\* **que ampara la escritura que acompañó a la demanda**, es decir, que por la parte inferior de la \*\*\*, no existen divisiones físicas precisas que delimiten la superficie de 144 metros cuadrados, ya que todo es un conjunto de locales comerciales con divisiones ligeras y provisionales;

➤ La superficie total del predio que ampara la escritura del inmueble ubicado en calle \*\*\* es de 662.57 m<sup>2</sup>;

➤ Que las medidas y colindancias de dicho inmueble, acorde a la escritura de referencia son las siguientes: Al norte, 21.90 metros con la calle de su ubicación, que es \*\*\*, al oriente, 38.75 metros con la señora \*\*\*, al sur, de oriente a poniente mide 6.25 metros, da vuelta al poniente en 15.10 metros y linda con la señora \*\*\* antes la señorita \*\*\*, al poniente, de sur a norte mide 15.10 metros, da vuelta el lindero hacia el poniente en 9.40 metros, termina hacia el norte en 19.90 metros, cerrando el perímetro y lindando con sucesores de \*\*\* y con la señora \*\*\*;

➤ La antigüedad que tiene en operación el centro comercial denominado \*\*\*, situado en la calle \*\*\*, de ésta ciudad, es de aproximadamente diecinueve años;

➤ Que el valor obtenido por metro cuadrado de terreno del inmueble motivo del presente juicio, es de nueve mil cien pesos metro cuadrado, tomando en consideración que dicho lote es interior, que no tiene salida por sí mismo a la vialidad más cercana, sino a través de otros lotes; y,

➤ Las variantes que pueden existir respecto del costo por metro cuadrado de construcción, se deben



principalmente a las siguientes variables: la edad del inmueble, la calidad de los materiales utilizados en la construcción, el estado de conservación de las construcciones, y, la obsolescencia del bien inmueble.

Ahora bien, para valorar dicho dictamen, primeramente debe puntualizarse que el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, concede a este Juzgador prudente arbitrio para justipreciar la prueba pericial, sin que exija una obligación de hacer constar de manera explícita el análisis de los elementos que precisen en los documentos base del dictamen, ya que tratándose de pruebas que versan sobre cuestiones eminentemente técnicas, como lo es el caso, es evidente que el suscrito depende, de manera importante de lo que se concluye en el dictamen respectivo, decidiendo de manera prudente cual es la valoración que le confiere a dicha probanza.

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.

La anterior consideración, tiene sustento jurídico en la Tesis aislada en materia penal, identificada como 1a. CCXCIV/2013 (10a.), con número de registro Ius 2004759, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 1059 del Libro XXV, de fecha Octubre de 2013, Tomo 2, correspondiente a la Décima Época, cuyo título y contenido disponen lo 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, conforme a lo dispuesto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que 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, de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios.

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 dicho dictamen 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 el peritaje que obre en autos.

La anterior consideración, tiene sustento jurídico por analogía en su contenido, en la tesis aislada en materia civil identificada como I.7o.C.28 C (10a.), con número de registro Ius 2003122, emitida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 2060, del Libro XVIII, de fecha Marzo de 2013, Tomo 3, correspondiente a la Décima Época, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente.

**“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”.*

Por lo antes expuesto, a juicio de esta autoridad, el dictamen emitido por el perito nombrado por la parte actora ingeniero \*\*\*, carece de valor probatorio, toda vez que no existe la certeza plena que inmueble fue el que tomo en cuenta al momento de dar contestación al cuestionario ofertado por la parte demandada, aunado a que menciona que tiene relación con la escritura exhibida por la parte actora y que obra en autos, empero, en todos y cada uno de los puntos señala que es en relación al número \*\*\* de la calle \*\*\*, siendo diverso al mencionado por la parte actora y acorde con la escritura basal y que es motivo del presente negocio.

No pasa inadvertido para ésta autoridad, que si bien es cierto, la parte demandada asentó erróneamente el número \*\*\*, también lo es que, dicho profesionista debió tomar en cuenta la controversia que nos ocupa y en su caso realizar las aclaraciones correspondientes dentro del dictamen que emitió en autos, cuestión que no realizó, por lo cual, dicha probanza carece de valor probatorio.

Finalmente, existen las pruebas **instrumental de actuaciones**, y, **presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, las cuales carecen de valor probatorio a favor de su oferente, acorde a los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil, toda vez que en forma alguna quedó acreditado su derecho de adquisición de los ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, supuestamente pertenecientes a la parte posterior de un terreno de mayores proporciones marcado con el número \*\*\* propiedad de los demandados y que supuestamente se encuentra unido a los inmuebles propiedad de la actora.

Se realiza dicha determinación, debido a que la prueba idónea para acreditarlo sería la pericial *-la cual fue ofertada en autos-*, misma que carece de valor probatorio, atendiendo a las consideraciones antes mencionadas.

**VII.-** En ese tenor, se declara que procedió la Vía Única Civil.

Se declara que la actora \*\*\*, omitió acreditar los elementos constitutivos de su acción, mientras que los demandados \*\*\* dieron contestación a la demanda incoada en su contra, ofrecieron pruebas y omitieron acreditar sus excepciones y defensas.

Se absuelve a los demandados \*\*\* de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la demandada \*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio a favor de la parte demandada\*\*\* al considerársele parte perdedora, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

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

**Primero.-** Se declara procedente la Vía Única Civil.

**Segundo.-** Se declara que la actora \*\*\*, omitió acreditar los elementos constitutivos de su acción, mientras que los demandados \*\*\* dieron contestación a la demanda incoada en su contra, ofrecieron pruebas y omitieron acreditar sus excepciones y defensas.

**Tercero.-** Se absuelve a los demandados \*\*\* de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

**Cuarto.-** Se condena a la demandada \*\*\*, al pago

de los gastos y costas originados en el presente juicio a favor de la parte demandada\*\*\* al considerársele parte perdedora, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

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

**Sexto.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í,** lo sentenció el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles,** asistido de su Secretaria de Acuerdos licenciada **Fabiola Morales Romo,** con quien actúa y autoriza.- DOY FE.

**JUEZ TERCERO CIVIL**  
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

**SECRETARIA DE ACUERDOS**  
LIC. FABIOLA MORALES ROMO

La Secretaria de Acuerdos licenciada **Fabiola Morales Romo,** hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **cuatro de mayo de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'ALPR

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, 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 1094/2018, dictada en fecha tres de mayo de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de treinta y cuatro 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 suprimieron datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas y del bien mueble objeto del presente negocio, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-