

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA.- Conste.-

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintiocho de febrero de dos mil veintidós.-**

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **0621/2019** que en la Vía Civil de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece:

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

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

Y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- La suscrita Juez es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis al ejercitarse la acción reivindicatoria respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este juzgado, la cual corresponde a una acción real. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la

jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

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

IV.- La demanda la presenta \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del Consejo de Administración de la persona moral denominada \*\*\*\*\* , personalidad que acredita con copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja cinco a ocho de autos, la que tiene pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha treinta de mayo de dos mil dieciocho, del protocolo de la Notaría Pública número \*\* de las del Estado, la cual consigna el poder que al profesionista mencionado le confiere la sociedad actora por conducto del Presidente del Consejo de Administración designado en Asamblea General ordinaria de accionistas de fecha veintiuno de abril de dos mil diecisiete, Consejo que funge en su encargo hasta en tanto se haga nueva designación del mismo, pues es claro que las personas morales no pueden quedar sin representación; por tanto, \*\*\*\*\* está facultado para demandar a nombre de \*\*\*\*\* , de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* demanda en la vía única civil a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**“A) La declaratoria de que mi representada es la legítima propietaria de una fracción de terreno correspondiente al \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , que sin razón ocupa el demandado y colinda con el lote número \*\*\*\* ubicado en calle \*\*\*\*\* del**

Condominio \*\*\*\*\* de esta Ciudad. Siendo, un área de \*\*\*\*\* metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Al Sur \*\*\*\* metros sigue en línea \*\*\*\* metros y continua \*\*\* metros colindando con el \*\*\*\*\* Quiebra al Oriente \*\*\*\* metros colindando con el lote número \*\*. Al Norte \*\*\*\*\* metros colindando con el lote número \*. Al Poniente cerrando el polígono \*\*\*\* metros en colindancia con el lote \*;

**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.”.

**Acción reivindicatoria prevista por los artículos 3º y 4º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado** y basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

**El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda** instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE PERSONALIDAD. 2.- FALTA DE IDENTIDAD DEL INMUEBLE. 3.-** Todas aquellas que se desprendan de su contestación de demanda.-

En los anteriores términos se tiene fijada la litis en el presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

**V.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”;**

en observancia a esto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

**PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA** que se integró únicamente con el dictamen rendido por el Ingeniero \*\*\*\*\* , perito nombrado por la parte actora y el cual obra de la foja ciento ochenta y siete a la doscientos dos de autos, mismo que concluyó que existen dos invasiones al campo de \*\*\*\*\* las que identificó en el plano topográfico que anexó a su dictamen, una de 16.45 metros y otra de 4.80 metros cuadrados, sumando ambas un total 21.25 metros cuadrados; de igual forma, por cuanto al valor del terreno invadido, concluyó que la que identifica como invasión uno, asciende a CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N. y la que identificó como invasión dos, asciende a la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS, y sumadas ambas resulta la cantidad de DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N..-

Por otra parte, en el desarrollo de su dictamen, el perito y en lo que interesa, describió la superficie, medidas y colindancias que aparecen en las escrituras del demandado respecto del inmueble propiedad del mismo; indicó que la superficie amparada en la escritura antes indicada no es igual a la que el demandado ocupa físicamente, agregando que hay una invasión total de 21.25 metros cuadrados; de igual forma, manifestó que la superficie que amparan las escrituras de propiedad de la actora acompañadas al escrito inicial de demanda, sí señala con precisión la descripción y superficie de los \*\*\*\*\* y correspondiente al \*\*\*\* al que pertenecen en el lado \*\*\*\*, pues indica con precisión la superficie de los \*\*\*\*\* y el correspondiente al \*\*\*\* que pertenece en el lado \*\*\*\*, sobre todo el plano anexo denominado \*\*\*\*\* de agosto de dos mil tres, en el mismo plano se encuentran definidos los lotes y sus colindancias que conforman el condominio residencial, agregando que de acuerdo a la escritura número \*\*\*\*\* , tirada ante la fe del Notario Licenciado \*\*\*\*\* , en donde el Licenciado \*\*\*\*\* vende y el \*\*\*\*\*

compra cuatro fracciones de un predio ubicado en Avenida \*\*\*\*\* de esta Ciudad, donde en la cláusula SEXTA indica que la superficie se vendió ad corpus; de igual forma, concluyó que el valor de la superficie que determinó como invadida por el demandado, es por DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.-

Dictamen al cual no se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ello tomando en consideración que, como se ha dicho anteriormente, la prueba pericial es para auxiliar a que el juzgador asuma convicción en cuestiones que requieran conocimientos especiales, y en el caso que nos ocupa primeramente debe probarse que la superficie que se dice invadida, se contempla dentro de la escritura exhibida por la parte accionante para tratar de acreditar la propiedad que ostenta sobre el bien del que pretende se le reivindique, esto al ser el primer elemento de la acción que debe probarse.-

Ahora bien, el perito designado por la parte actora, al momento en que formula conclusiones en el peritaje que fue emitido de su parte, las que han quedado establecidas en párrafos anteriores, si bien indicó cuál es el área que considera invadida por el demandado y el valor de ésta, sin embargo, del desarrollo de su dictamen se puede observar que el mismo no hizo análisis alguno para ilustrar a esta autoridad y formular convicción de que la superficie del \*\*\*\*\* con las medidas que se indican en las escrituras exhibidas por la parte actora, contemplen aquella superficie que se dice invadida por el demandado, esto para poder concluir que efectivamente la parte actora es propietaria de la superficie de la cual reclama su reivindicación, pues aun cuando haya asentado que las escrituras de propiedad de la actora acompañadas al escrito inicial de demanda, sí señala con precisión la descripción y superficie de los \*\*\*\*\* y correspondiente al \*\*\*\* al que pertenecen en el lado \*\*\*\*, pues indica con precisión la superficie de los \*\*\*\*\* y el correspondiente al \*\*\*\* que pertenece en el lado \*\*\*\*, sobre todo el plano anexo denominado \*\*\*\*\* de agosto de dos mil tres, en el mismo plano se encuentran definidos los lotes y sus colindancias que conforman el condominio residencial, agregando que de acuerdo a la escritura número \*\*\*\*\* , tirada ante la fe del Notario Licenciado \*\*\*\*\* , en donde el Licenciado

\*\*\*\*\* vende y el \*\*\*\*\*  
compra cuatro fracciones de un predio ubicado en Avenida \*\*\*\*\*  
de esta Ciudad, donde en la cláusula SEXTA indica que la superficie se  
vendió ad corpus, sin embargo, como se ha dicho anteriormente, no  
hizo un análisis para poder concluir e ilustrar a esta autoridad que  
dentro de la descripción de la superficie que se contemplan en las  
escrituras de la actora, se encuentre aquella superficie que la actora  
dice está invadida por el demandado y de la cual pretende su  
reivindicación. Por otra parte, al asignar valor económico a la superficie  
que se dice invadida, solamente concluyó que la que identifica como  
invasión uno, asciende a CIENTO SETENTA Y SEIS MIL  
OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N. y la que  
identificó como invasión dos, asciende a la cantidad de CINCUENTA Y  
UN MIL SEISCIENTOS PESOS, y sumadas ambas resulta la cantidad  
de DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y  
SIETE PESOS 50/100 M.N.; pese a lo anterior, en su dictamen el perito  
no asentó en forma alguna qué bases tomó en consideración para  
poder concluir ese valor y tener certeza de la veracidad de sus  
conclusiones.-

Consecuentemente, toda vez que la prueba pericial solo es  
para auxiliar a que esta juzgadora asuma convicción en cuestiones que  
requieran conocimientos especiales, pero de ninguna manera la obliga  
a otorgarle eficacia o tener por acreditadas las pretensiones de la parte  
que los designaron y toda vez que el perito designado no proporcionó  
elementos suficientes que crean convicción en esta juzgadora respecto  
de las conclusiones a las que arribó el perito antes señalado, por las  
razones que han quedado asentadas en los párrafos anteriores, por ello  
no se le otorga valor probatorio a dicho dictamen.-

**DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en copia  
certificada del testimonio de la escritura pública  
\*\*\*\*\*  
del volumen \*\*\*\*\*  
de fecha veintitrés  
de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro, del protocolo de la  
Notaría Pública número \*\* de los del Estado, que consta de la foja  
nueve a la veintinueve de autos, así como en la copia certificada del  
testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\*  
del volumen \*\*\*\*\*  
de fecha nueve de julio de mil novecientos ochenta y  
seis del protocolo de la Notaría Pública número \* de los del Estado,  
visible de la foja treinta y uno a la treinta y cuatro de autos; pruebas que

tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las cuales se acredita lo siguiente:

Que en fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro, \*\*\*\*\* , adquirió \*\*\*\*\* fracciones de terreno ubicado en la Avenida \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con superficies de veinticinco mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados; cuarenta y siete mil ochocientos cuarenta metros cuadrados; veintitrés mil doscientos cincuenta y cuatro metros y siete decímetros cuadrados; y, ochocientos setenta y ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados, **habiéndose realizado la venta en cuestión AD CORPUS**, razón por la cual si existiera alguna diferencia en las superficies que aparecen relacionadas en la cláusula primera (antes asentadas), no serán motivo para que existiera alguna contraprestación entre las partes, diferentes a las contenidas en dicho instrumento; por su parte, del aviso hecho al Tesorero General del Estado por parte del Notario que levantó la citada escritura, hace mención a los linderos de los cuatro \*\*\*\*\* de dicho \*\*\*\*\* , y en lo que respecta al \*\*\*\*\* , señaló los siguientes: partiendo del punto uno, en sesenta metros con dirección de sur a norte hasta el punto dos, donde en línea ondulada de doscientos metros con dirección nor-oriental, llegamos al punto tres, en donde con línea ondulada de doscientos sesenta metros y dirección poniente-oriental, se llega al punto cuatro, continuando en línea curva de setenta metros, con dirección sur-oriental, se llega al punto cinco, continúa con línea semi recta de noventa metros con dirección norte sur hasta el punto seis, donde en línea recta de doce metros y en dirección oriente-poniente llegamos al punto siete, continúa en línea semi recta de quince metros, con dirección sur-norte hasta el punto ocho, donde con línea ondulada de cien metros, con dirección nor-poniente, se llega al punto nueve, que en línea ondulada de trescientos setenta metros, con dirección oriente-poniente llegamos al punto diez, que en línea curva de treinta y ocho metros, con dirección sur-poniente, llegamos al punto once, continuando en línea recta de quince metros, con dirección oriente-poniente, hasta el punto uno de partida.-

De igual forma, se demuestra que en fecha nueve de julio de mil novecientos ochenta y seis, se hace la escritura aclaratoria de la escritura pública \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , en donde con relación a las \*\*\*\*\* fracciones de

terreno con superficies de veinticinco mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados; cuarenta y siete mil ochocientos cuarenta metros cuadrados; veintitrés mil doscientos cincuenta y cuatro metros y siete decímetros cuadrados; y, ochocientos setenta y ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados, se especifican las medidas y colindancias de cada fracción, las cuales se encuentran descritas de la foja treinta y dos a la treinta y cuatro de autos.-

Sin embargo, con las documentales en comento, únicamente se demuestra la adquisición de esas \*\*\*\*\* fracciones de terreno con la especificación de las medidas y colindancias de cada uno de ellos, mas dicha prueba no beneficia al oferente para probar que el terreno que dice fue invadido por el demandado se encuentre dentro del terreno que amparan las escrituras que ahora se valoran y que por ello se afecte predio que sea de su propiedad.-

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha once de marzo de dos mil veinte, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue hecha hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes al negocio; con la que únicamente se demuestra que sabe que el señor \*\*\*\*\* se ha ostentado ante el demandado como apoderado legal de la sociedad actora; que conoce la ubicación física donde se encuentra el \*\*\*\* número \*\*\* del \*\*\*\*\*; que es propietario del lote número \*\*\*\* ubicado en la calle \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad; que fue requerido extrajudicialmente por la entrega de la fracción de terreno ubicado en el \*\*\*\* número \*\*\* del \*\*\*\*\*; sin embargo, no le beneficia a la parte oferente el reconocimiento que hizo el demandado por cuanto al requerimiento antes indicado, pues como de la misma posición se desprende, únicamente reconoce que se le hizo el requerimiento de la citada entrega más no reconoció de alguna forma que tenga en posesión la fracción de terreno que se dice está ubicada en el \*\*\*\* \*\*\* ya mencionado, lo cual son circunstancias totalmente distintas.-

**CONFESIONAL EXPRESA**, que hace valer en aquella que dice hace el demandado en el hecho número dos de su escrito de



contestación de demanda; prueba que si bien tiene valor de conformidad con el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente el demandado en el citado hecho manifestó que: “...el único inmueble que poseo...se encuentra perfectamente delimitado y que forma parte de la lotificación autorizada por la ahora Secretaría de Gestión Urbanística... cuya superficie, medidas y colindancias y ubicación son precisas y fueron aprobadas por autoridad administrativa competente...” sin embargo, con dicho reconocimiento aún cuando en su caso pudiera resultar que posee una superficie mayor, a quien corresponde la carga de la prueba para demostrar que esa superficie mayor le pertenece en propiedad, es precisamente a la parte actora conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo cual la citada prueba no le beneficia de forma alguna a su oferente.-

**TESTIMONIAL** desahogada únicamente con el dicho de los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , pues el oferente se desistió del dicho de \*\*\*\*\* , según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte; prueba que es valorada de conformidad con lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior, se determina que a la misma no se le concede valor probatorio alguno, pues si bien los testigos antes indicados coinciden en señalar que en la casa del demandado se encuentra una reja metida al \*\*\*\*\* y que ésta tiene aproximadamente cuatro años, sin embargo, únicamente demuestra la existencia de esa reja, mas no así que la superficie donde ésta se encuentra puesta pertenezca al \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* de la parte actora, pues no se desprende que los mismos sean peritos en alguna materia para determinar lo anterior o que tengan conocimiento por cuanto a la superficie total que le pertenece a la parte actora.-

**DOCUMENTAL** consistente en el levantamiento topográfico suscrito por el ingeniero \*\*\*\*\* exhibido con la demanda inicial, que consta en las fojas cuarenta y cuarenta y uno de autos; prueba a la cual no se le concede valor probatorio alguno en razón de que proviene de un particular que resulta ser tercero ajeno al juicio, sin que en el caso haya sido robustecido con otro elemento de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente

del Estado, aunado a que en la elaboración del mismo no tuvo participación alguna el demandado para que pudiera alegar lo que a sus intereses conviniera; de ahí que no se le otorgue valor a la prueba en comento.-

**INSPECCIÓN o RECONOCIMIENTO JUDICIAL CON ASESORAMIENTO DE PERITOS**, desahogada en audiencia de fecha once de marzo de dos mil veinte, misma que fuera desahogada únicamente con el asesoramiento del perito designado por la parte actora, Ingeniero \*\*\*\*\* , en razón de que el demandado no solicitó ser asistido por algún perito; prueba que si bien tiene valor conforme al artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dado que el perito antes indicado auxilió en la toma de medidas del citado inmueble, las que se tomaron por tramos al no estar construido el inmueble de manera continua, resultando tramos de 10.05 metros, 11.47 metros, 6.70 metros y el grueso de un muro de 0.25 metros, resultando un total de 28.47 metros, las que si bien el perito en la citada audiencia manifestó que la medida del inmueble que se tomó puede tener errores de segundo orden ya que las medidas son aquellas que se presentaron en el levantamiento con GPS que obra en autos, sin embargo, esta autoridad determina que aún cuando haya resultado una medida de fondo del inmueble de 28.47 metros, y que según se verá más adelante el inmueble por el linderos oriente en la escritura del demandado le ampara veintiséis metros cincuenta y seis centímetros y al poniente, en veintinueve metros, sin embargo, como se ha dicho anteriormente, no bastaría en su caso concluir que el demandado tuviera en posesión una superficie mayor a la que le ampara su escritura, sino que le corresponde a la parte actora acreditar con pruebas idóneas, que ese excedente le es amparado en las escrituras de propiedad que anexó a su escrito inicial de demanda, por lo tanto, la inspección judicial que ahora nos ocupa no se ve robustecida con otro elemento de prueba para acreditar que lo reclamado por la actora sea poseído en excedente por el demandado y que ese excedente le pertenezca en propiedad a la actora, razón por la cual la prueba que nos ocupa no beneficia a su oferente.-

**Las pruebas admitidas al demandado se valoran de la siguiente forma:**

**DOCUMENTAL**, consistente en dos hojas impresas que se exhibieron al contestar la demanda y que constan en las fojas sesenta y

dos y sesenta y tres de autos, que se puede apreciar son relativas a copias simples de un plano de lotificación; prueba a la cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no fueron exhibidos en original ni mucho menos fue robustecido su contenido para verificar la autenticidad de su contenido lo cual era necesario al provenir éstas del descubrimiento de la ciencia, por lo cual no se le concede valor probatorio a las mencionadas copias.-

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\* , del volumen \*\*\*\*\* , de fecha dieciocho de junio de mil novecientos noventa y ocho, del protocolo de la Notaría Pública número 11 de los del Estado, que consta de la foja treinta y seis a la treinta y nueve de autos; la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes indicada, el demandado adquirió en propiedad por compraventa, el lote de terreno número \*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*, más construcción en obra negra, ubicado en calle \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO METROS SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en dieciséis metros y linda con calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en catorce metros noventa y nueve centímetros y linda con el \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en veintiséis metros cincuenta y seis centímetros y linda con el lote número \*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en veintinueve metros y linda con el lote número \*\*\*\*. Prueba con la cual se acredita la superficie, medidas y colindancias del inmueble propiedad del demandado, sin que beneficie a la parte actora en razón de que con las demás pruebas aportadas al juicio no se probó de forma alguna que el demandado posea alguna fracción de terreno que sea propiedad de la actora.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, las que son desfavorables a la parte actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

**PRESUNCIONAL**, que resulta desfavorable a la actora, esencialmente la legal que se desprende del artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que para que sea procedente la acción reivindicatoria que ejercita, uno de los elementos a demostrarse es la propiedad del bien a reivindicarse y de no acreditarse la misma, la acción resulta improcedente y como se ha dicho anteriormente, las pruebas desahogadas en el juicio no acreditan la propiedad de la fracción de la que se pretende su reivindicación, pues no se aportó prueba alguna para acreditar que esa fracción que reclama del demandado, se encuentre contemplada dentro de la superficie que le ampara en propiedad las escrituras exhibidas de su parte, circunstancia de la cual la parte actora tenía la carga de la prueba para probar con documento o prueba eficaz que él es el propietario de la fracción de terreno materia de este juicio ello con fundamento en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte demandada se le admitió la DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del plano de lotificación del \*\*\*\*\* de esta Ciudad; prueba antes indicada que no fue desahogada en el juicio al haberse declarado desierta por causas imputables a su oferente, según se determinó en audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte.-

**VI.-** En mérito del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a declarar que la parte actora no acreditó su acción y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones en razón a lo siguiente:

De la excepción de **FALTA DE PERSONALIDAD**, el demandado se desistió, según se advierte de lo actuado en audiencia de fecha once de marzo de dos mil veinte; no obstante lo anterior, al tratarse la personalidad de un presupuesto procesal que debe analizarse de oficio, esta autoridad procedió a su estudio, lo que se realizó en el cuarto considerando de esta resolución, la cual a criterio de esta juzgadora, quedó debidamente demostrada, según lo asentado en el considerando en cuestión.-

Por lo que toca a la excepción de **FALTA DE IDENTIDAD DEL INMUEBLE**, que hace consistir en que no se encuentra en

posesión de bien alguno que sea propiedad de \*\*\*\*\* y que se encuentre amparado por la escritura pública que se exhibe como documento fundatorio de la acción, además de que en dicho documento no se encuentran individualizadas de manera precisa las fracciones de terreno que en la misma se consignan, pues incluso se trata de una compraventa ad corpus, según se desprende de su contenido y de sus antecedentes; excepción que esta autoridad declara **procedente**, en razón a lo siguiente:

Se toma en consideración que la acción que ejercita el actor es la reivindicatoria prevista por los artículos 3º y 4º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado los cuales establecen:

**Artículo 3º:** *“La acción real puede ejercitarse contra cualquier poseedor.”.-*

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

Y respecto a sus elementos constitutivos, la Suprema Corte de Justicia de la Nación vierte el siguiente criterio jurisprudencial: **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y 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 cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.”. **Tesis: VI.2o. J/193, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 219236, Tribunales Colegiados de Circuito, Núm. 53, Mayo de 1992, Pág. 65, Jurisprudencia (Civil)**, estableciéndose dentro de ésta los elementos de procedibilidad de la acción señalada.-

Ahora bien, en el presente asunto no se demostraron los elementos de procedibilidad de la acción intentada pues el actor afirma que es el propietario de la superficie que se dice invadida por el demandado, misma que sostiene ser un área de quince punto ciento

treinta y ocho metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL SUR, 5.28 metros sigue en línea 4.87 metros y continúa 4.8 metros colindando con el \*\*\*\* número \*\*\* del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, quiebra al oriente en 1.55 metros colindando con el lote número \*\*; AL NORTE, 15.03 metros colindando con el lote número \*; AL PONIENTE cerrando el polígono 0.79 metros con colindancia con el lote \*; por lo anterior, conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la parte actora tenía la carga de la prueba para acreditar que dicha superficie se encuentra amparada en las escrituras que exhibió a la causa, pues si bien el actor aportó la documental pública consistente en la copia certificada del testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro, del protocolo de la Notaría Pública número \*\* de los del Estado así como en la copia certificada del testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, de fecha nueve de julio de mil novecientos ochenta y seis del protocolo de la Notaría Pública número \* de los del Estado, sin embargo, con ellas solo se demostró que en fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, adquirió cuatro fracciones de terreno ubicado en la Avenida \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con superficies de veinticinco mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados; cuarenta y siete mil ochocientos cuarenta metros cuadrados; veintitrés mil doscientos cincuenta y cuatro metros y siete decímetros cuadrados; y, ochocientos setenta y ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados, que si bien inicialmente se había realizado la venta en cuestión AD CORPUS, sin embargo, con la segunda de las escrituras citadas se demostró que el nueve de julio de mil novecientos ochenta y seis, se hizo la escritura aclaratoria de la escritura pública \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, en donde en relación a las cuatro fracciones de terreno con superficies de veinticinco mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados; cuarenta y siete mil ochocientos cuarenta metros cuadrados; veintitrés mil doscientos cincuenta y cuatro metros y siete decímetros cuadrados; y, ochocientos setenta y ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados, se especifican las medidas y colindancias de cada fracción, las cuales se encuentran descritas de la foja treinta y dos a la treinta y cuatro de

autos y que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere, además de que en el aviso que se dio al Tesorero General del Estado se hizo mención a los linderos de los \*\*\*\*\* de dicho \*\*\*\*\* , y en lo que respecta al \*\*\*\*\* , señaló los siguientes: partiendo del punto uno, en sesenta metros con dirección de sur a norte hasta el punto dos, donde en línea ondulada de doscientos metros con dirección nor-oriental, llegamos al punto tres, en donde con línea ondulada de doscientos sesenta metros y dirección poniente-oriental, se llega al punto cuatro, continuando en línea curva de setenta metros, con dirección sur-oriental, se llega al punto cinco, continúa con línea semi recta de noventa metros con dirección norte sur hasta el punto seis, donde en línea recta de doce metros y en dirección oriente-poniente llegamos al punto siete, continúa en línea semi recta de quince metros, con dirección sur-norte hasta el punto ocho, donde con línea ondulada de cien metros, con dirección nor-poniente, se llega al punto nueve, que en línea ondulada de trescientos setenta metros, con dirección oriente-poniente llegamos al punto diez, que en línea curva de treinta y ocho metros, con dirección sur-poniente, llegamos al punto once, continuando en línea recta de quince metros, con dirección oriente-poniente, hasta el punto uno de partida; por lo cual, contrario a como lo manifestó la parte demandada, sí quedaron debidamente establecidas las superficies, medidas y colindancias de las cuatro fracciones de terreno adquiridas por la actora.-

Pese a lo anterior, le asiste derecho al demandado por cuanto al argumento de que con las pruebas que fueron aportadas a la causa, la parte actora no probó que la superficie de 15.138 metros cuadrados que dice fue invadido por el demandado, se encuentre dentro de alguna de las cuatro fracciones de terreno u \*\*\*\*\* , que amparan las escrituras exhibidas como base de la acción, pues al tratarse de elementos sobre los cuales se necesitan conocimientos técnicos especiales, debió ser desahogada la prueba especial ofrecida para ello, como lo fue la pericial, la que si bien fue ofrecida y desahogada dentro del juicio con el único dictamen rendido y que lo fue por el perito designado por la parte actora, Ingeniero \*\*\*\*\* , sin embargo, a ésta no se le concedió valor alguno, en concreto, por no haberse acreditado que la superficie que la actora dice fue invadida por el demandado, se encuentre dentro de alguna de las cuatro fracciones de terreno, en específico, del \*\*\*\*\* , según quedó determinado al

analizar dicha probanza, lo que se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere ni tampoco las demás pruebas aportadas lo hayan acreditado; sin que pase desapercibido para esta autoridad que de la escritura número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha dieciocho de junio de mil novecientos noventa y ocho, del protocolo de la Notaría Pública número 11 de los del Estado, relativa a la propiedad del demandado, se desprende que éste adquirió un inmueble consistente en el lote de terreno número \*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*, más construcción en obra negra, ubicado en calle \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO METROS SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en dieciséis metros y linda con calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en catorce metros noventa y nueve centímetros y linda con el \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en veintiséis metros cincuenta y seis centímetros y linda con el lote número \*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en veintinueve metros y linda con el lote número \*\*\*\*; asimismo de la inspección judicial desahogada en autos, en donde esta autoridad fue asesorada por el perito designado por la parte actora, luego de hacer la medición solicitada por el oferente de la prueba, las que se tomaron por tramos al no estar construido el inmueble de manera continua, resultando tramos de 10.05 metros, 11.47 metros, 6.70 metros y el grueso de un muro de 0.25 metros, resultando un total de 28.47 metros, las que si bien el perito en la citada audiencia manifestó que la medida del inmueble que se tomó puede tener errores de segundo orden ya que las medidas son aquellas que se presentaron en el levantamiento con GPS que obra en autos, sin embargo, esta autoridad no le concedió valor probatorio por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, las que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, además de que si bien por el lindero oriente la escritura del demandado le ampara veintiséis metros cincuenta y seis centímetros y al poniente, en veintinueve metros y en la inspección se hizo una medición yendo de norte a sur por el lado oriente del inmueble, resultando de dicha medición 28.47 metros, aún cuando el perito del actor indicó que pudiera haber errores de segundo orden, sin embargo, ello no es suficiente para probar fehacientemente que el demandado posea una superficie que sea propiedad de la parte actora, *pues no se demostró de forma alguna que dentro de las superficies amparadas por*



las escrituras exhibidas por el actor como base de su acción, se encuentre comprendida la superficie que se dice invadida por el demandado de quince punto ciento treinta y ocho metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL SUR, 5.28 metros sigue en línea 4.87 metros y continúa 4.8 metros colindando con el \*\*\*\*\* , quiebra al oriente en 1.55 metros colindando con el lote número \*\*; AL NORTE, 15.03 metros colindando con el lote número \*; AL PONIENTE cerrando el polígono 0.79 metros con colindancia con el lote \*; tampoco se acreditó que sea precisamente esa superficie, medidas y colindancias las supuestamente invadidas, al no habersele concedido valor a la pericial aportada a la causa, por lo cual, no se arroja que el demandado posea alguna fracción de terreno propiedad de la actora ni tampoco su identidad; consecuentemente no se acreditó el primer elemento de procedibilidad de la acción ejercitada, al no probarse fehacientemente que la actora sea propietaria de la superficie que dice fue invadida por el demandado.-

En consecuencia de lo anterior, resulta innecesario entrar al análisis de los demás elementos de procedibilidad de la acción, pues para su procedencia necesariamente deben acreditarse todos y cada uno de esos elementos y la falta de uno de ellos, conlleva a determinar la improcedencia de la acción.-

En mérito lo anterior, se declara fundada la excepción que nos ocupa al no justificarse que la actora sea propietaria de la superficie que se dice invadida por el demandado.-

**VII.-** En consecuencia de lo expuesto en el considerando anterior, se declara que **no le asiste acción ni derecho a la actora** para ejercitar la acción reivindicatoria en contra del demandado y por ende, **no procede declarar que le corresponde a \*\*\*\*\*** , el dominio pleno de la fracción de terreno que dice fue invadida por el demandado, al no justificar los elementos de procedibilidad que para el ejercicio de la acción reivindicatoria exigen los artículos 3º y 4º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en específico, la de propiedad, por lo que **se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman**, en términos de lo que dispone el artículo 82 del mencionado ordenamiento legal.-

Con fundamento en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado **no se hace especial condena por concepto de gastos y costas**, toda vez que en la acción reivindicatoria, no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia: **“COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo 4o. de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y accesiones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de excepción para condenar en costas conforme al artículo 129 referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”.- **PLENO DEL TRIGÉSIMO CIRCUITO. Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.) , Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2008887, Plenos de Circuito, Jurisprudencia (Civil).**-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del

Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.-

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía única civil ejercitada por la parte actora en la que esta última no acreditó su acción y el demandado demostró parcialmente sus excepciones.-

**TERCERO.-** Se declara que no le asiste acción ni derecho a la actora para ejercitar la acción reivindicatoria en contra del demandado y por ende, no procede declarar que le corresponde a \*\*\*\*\* el dominio pleno de la superficie que dice fue invadida por el demandado.-

**CUARTO.-** Se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, en términos de lo que dispone el artículo 82 del mencionado ordenamiento legal.-

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

**SEXTO.-** 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.-

**SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

A S Í lo sentenció y firman la C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.- DOY FE.-

La **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, hace constar que la resolución que antecede se publica en listas de

acuerdos y estrados del Juzgado en términos de los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado con fecha **primero de marzo de dos mil veintidós**- Conste.-

L'ECGH\*

La Licenciada ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ, Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0621/2019 dictada en veintiocho de febrero del dos mil veintidós por la Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de diez 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 General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.