

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **siete de marzo de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1222/2017** relativo al **juicio único civil** que promovió ***** , en su carácter de presidente del ***** y del ***** y representante legal del ***** , así como apoderado general para pleitos y cobranzas tanto de la asociación civil como del condominio antes citados, en contra de ***** por conducto de sus apoderados ***** y/o ***** , ***** , ***** , ***** en su carácter de Notario Público número ***** de los del Estado; ***** , en su carácter de Notaria Pública número **** de los del Estado, ***** y ***** ; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

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

Quando 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 establecido por el artículo 142, fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece que es juez competente el del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre

bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil; en la especie, se ejercita una acción personal de nulidad de escrituras donde el domicilio de la parte demandada se ubica en la jurisdicción y por ende, competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2o., 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil resulta procedente, en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción de nulidad, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V. La parte actora ***** , en su carácter de presidente del ***** y del ***** y representante legal del ***** , así como apoderado general para pleitos y cobranzas tanto de la asociación civil como del condominio antes citados demandó a ***** ; ***** , ***** , ***** , ***** en su carácter de Notario Público número ***** de los del Estado; ***** , en su carácter de Notaria Pública número **** de los del Estado, ***** y ***** , por las siguientes prestaciones:

*“A) Para que por sentencia definitiva se declare la inexistencia y nulidad del acto jurídico consignado en la escritura pública número ***** (*****), volumen ****, de fecha catorce (14) de octubre de dos mil dieciséis (2016), otorgada ante la fe del ***** , Notario Público Número ***** (**), de los del Estado. La escritura de mencionada se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** (**), del libro ***** (*****), de la sección Primera del Municipio de Aguascalientes. Cabe señalar que en la escritura de referencia al acto jurídico se le denominó “validación y recuperación de predio”.*

B) Como consecuencia de la prestación marcada con la letra A) para que por sentencia definitiva se ordene al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, la cancelación de la cuenta catastral número ***** y el traslado de dominio derivado de la escritura pública número cuarenta y dos mil novecientos sesenta y tres (*****), volumen *****, de fecha catorce (14) de octubre de dos mil dieciséis (2016), otorgada ante la de del ***** , Notario Público Número ***** (***) de los del Estado.

C) Como consecuencia de la presentación marcada con la letra A) para que por sentencia definitiva se ordene a la ***** la cancelación de la inscripción número ***** (**), del libro ***** (*****), de la sección primera del Municipio de Aguascalientes.

D) Como consecuencia de la presentación marcada con la letra A) para que por sentencia definitiva se ordene al ***** , Notario Público Número ***** (***) de los del Estado, la cancelación en su protocolo de la escritura pública número ***** (*****), volumen *****, de fecha catorce (14) de octubre de dos mil dieciséis (2016).

E) Para que por sentencia definitiva se declare la inexistencia y la nulidad del acto jurídico consistente en la compraventa que conste en la escritura pública número ***** (*****), volumen ***** , de fecha cinco (5) de abril de dos mil diecisiete (2017) otorgada ante la fe de la ***** , Notario Público Número ***** (***) de los del Estado. La escritura de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** (*), del libro ***** (*****), de la sección primera del Municipio de Aguascalientes.

F) Como consecuencia de la prestación marcada con la letra E) para que por sentencia definitiva se ordene al ***** , la cancelación de la cuenta catastral y el traslado de dominio derivado de la escritura pública número ***** (*****), volumen ***** , de fecha cinco (5) de abril de dos mil diecisiete (2017) otorgada ante la fe de la ***** , Notario Público Número ***** (***) de los del Estado. La escritura de referencia se encuentra inscrita en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número **** (*), del libro ***** (*****), de la sección primera del Municipio de Aguascalientes.

G) Como consecuencia de la presentación marcada con la letra E) para que por sentencia definitiva se ordene a la ***** en el Estado la cancelación de la inscripción número **** (*), del libro ***** (*****), de la sección primera del Municipio de Aguascalientes.

H) Como consecuencia de la presentación marcada con la letra E) para que por sentencia definitiva se ordene a la ***** , Notario Público Número **** (**) de los del Estado, la cancelación en su protocolo de la sentencia pública número ***** (*****), volumen ***** , de fecha cinco (5) de abril de dos mil diecisiete (2017).

I) Para que por sentencia definitiva se condene a las demandadas al pago de daños y perjuicios que han causado a mi representada al impedir uso, goce y disfrute de parte del inmueble que conforma el ***** , mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.

J) Para que por sentencia definitiva se declare que mi representada ***** , es propietaria del predio en el que se encuentra el condominio, dentro de los linderos conformados por ***** (*****), Calle ***** y Calle ***** , del Fraccionamiento ***** , de ésta Ciudad.

K) Para que por sentencia definitiva se declare que mi representada ***** , es propietaria de la superficie de 594.02 M2 (QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS), que está dentro del área común del condominio, misma que esta destinada a estacionamiento de Centro Comercial, y que tiene la siguientes medidas y colindancias: *****: en cincuenta y uno punto doscientos cincuenta y cuatro metros, lindando con ***** , *****: en noventa y dos punto cuarenta y nueve metros, con ***** , *****: en veintisiete punto ochocientos cuarenta y tres metros linda con ***** (*****), y al *****: dieciséis punto cero seis metros, linda con *****.

L) Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada ***** y a ***** a entregar a mi representada *****, la posesión de la fracción de terreno señalada en la prestación K), en el estado en el cual se encontraba hasta antes de su perturbación.

M) Para que por sentencia definitiva se condene a las demandadas, al pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del juicio que por su causa mi representada se ha visto en la necesidad de promover. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.”

Basó sus pretensiones en los hechos marcados con los números del uno al catorce de su escrito inicial de demanda, visible a fojas dos a la dieciséis del sumario.

La demandada ***** , Notaria Pública número **** de los del Estado dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas quinientos a quinientos seis de autos.

Por su parte, los demandados ***** y ***** dieron contestación a la demanda y denunciaron el pleito en evicción en contra de ***** por conducto de su apoderado ***** mediante escrito suscrito a fojas quinientos treinta y tres a quinientos cuarenta y cinco de autos.

En tanto que los demandados ***** Notario Público número ***** de los del Estado, ***** , ***** y ***** no dieron contestación a la demanda entablada en su contra pese a haber sido debidamente emplazados a juicio.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción y al demandado sus excepciones.

VI. Este juzgador procede al estudio de la acción de nulidad de escrituras deducida por ***** , en su carácter de presidente del

***** y del
***** y
representante legal del ***** , así como
apoderado general para pleitos y cobranzas tanto de la asociación civil como
del condominio antes citados, en los siguientes términos:

El accionante versa su acción, en el hecho de que mediante
escritura pública ***** , volumen ***** , de
fecha diecinueve de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, tirada
ante la fe del ***** , entonces Notario Público
número **** de los de Estado, la

***** e
***** constituyeron el
régimen de propiedad en condominio tanto del terreno como de los locales
comerciales que integran el ***** , ubicado en la
esquina que conforman ***** y ***** de esta ciudad,
con número oficial novecientos treinta y cinco, ***** , colonia
***** .

Refiere, que dicho instrumento público se declaró que en el referido
terreno los comparecientes construyeron en una superficie de treinta y cinco
mil quinientos noventa y un punto noventa y tres metros cuadrados el centro
comercial ***** , bajo el régimen de propiedad en condominio que
está integrado por locales comerciales, tiendas de auto servicio, pasillos y
plazas, módulos de venta, áreas de servicio, estacionamientos, banquetas y
áreas de reserva. Aclarando el accionante que el
***** se encuentra comprendido en su
totalidad dentro del polígono que conforma la manzana ***, de la colonia de
***** , y en cuyos linderos se encuentra el área de
estacionamiento de uso común de dicha área comercial.

Señala, que al momento de constituirse
***** existía una afectación a la
propiedad condominal por parte de la ***** en una
superficie de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados
ubicada en la parte norte del área de estacionamiento que colinda con
***** y al poniente con ***** , razón por la cual, esa
área se utiliza solo para estacionamiento; y que, pese a que dicha restricción

ya no existe, el accionante aun continúa usando dicha área como estacionamiento.

Afirma, que el uno de noviembre de dos mil dieciséis, ***** arrendó a ***** ***** ***** por conducto de ***** dieciocho cajones de estacionamiento con una superficie total de quinientos noventa y cuatro punto cero dos metros cuadrados; empero, el día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete se presentaron personas ajenas al condominio quienes refirieron acudir por instrucciones de ***** y comenzaron a delimitar la superficie de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados antes referida, específicamente en la parte norte del predio total que colinda en la esquina que conforman la ***** y ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al ***** , en cincuenta y uno punto doscientos cincuenta y cuatro metros con ***** ; al ***** , en noventa y dos punto cuarenta y nueve metros, con ***** ; al ***** , en veintisiete punto ochocientos cuarenta y tres metros con ***** ; y al ***** , en dieciséis punto cero seis metros con ***** .

Que posteriormente, en fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete se presentaron en el referido lugar diversas personas quienes señalaron ir por instrucciones de ***** , ***** y comenzaron a escarbar y colocar una cimentación para edificar una construcción, y cuando se les pidió que se detuvieran estos refirieron contar con licencia de construcción, y a partir del veinticinco de abril de dos mil diecisiete dichos demandados están en posesión de la superficie materia de controversia.

Que, derivado de lo anterior, la accionante indagó en el ***** y obtuvo que dentro de la escritura pública ***** , volumen ***** , de fecha catorce de octubre dos mil dieciséis, tirado ante la fe del ***** , Notario Público número ***** de los del Estado, la ***** gestionó a su nombre propio la protocolización de diversos documentos a la que se denominó “validación de predio”, y de cuya cláusula primera se desprende que ***** , en

representación

de

***** , recuperó un predio con la superficie de quinientos noventa y cuatro punto cero dos metros cuadrados, y en cuya escritura existe una nota marginal aclaratoria de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, en cuanto a que la colindancia noreste linda con ***** y la noroeste con *****.

Sin embargo, refiere el accionante, que dicha validación de recuperación de predio es inexistente y nulo ya que el legítimo propietario de la superficie de referencia lo es el ***** , y que, derivado de ello, la compraventa con reserva de dominio que celebraron ***** y ***** y ***** respecto dicha superficie, es nula de pleno derecho.

Para acreditar los elementos de su acción, la accionante ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de ***** , que fuera desahogada en audiencia de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja mil quinientos ochenta y uno de autos y posiciones verbales, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció, que conoce al ***** ; que el predio objeto del presente juicio tiene sus linderos en la esquina que forman las avenidas ***** y *****; que al iniciar las obra de construcción en la superficie de terreno materia del presente juicio ya contaba con licencia de construcción, a lo que añadió que todo estaba en orden y que es su esposo quien se encarga de todo y la absolvente solo firmó con la ***** pues aquella únicamente se dedica al hogar y es su esposo quien se encarga de los negocios; que la licencia de construcción fue objeto de revisión con fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, por la Dirección de Control Urbano.

Confesional, a cargo de ***** , que fuera desahogada en audiencia de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja mil quinientos ochenta y tres de autos y posiciones verbales, a la que se le concede valor probatorio de

acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció, que conoce a la persona moral denominada

***** ; que conoce el área de estacionamiento del ***** ; que el absolvente comenzó a poseer la superficie de terreno materia del presente juicio desde el veinticinco de abril de dos mil diecisiete; que tramitó una licencia de construcción en relación al predio materia del presente juicio.

Confesional, a cargo de

***** y que fuera desahogada en audiencia de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas mil quinientos ochenta y cinco y mil quinientos ochenta y seis de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que a la moral demandada se le declaró confeso de que el diecinueve de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve constituyó el régimen de propiedad en condominio denominado "***** " en el predio ubicado en ***** esquina con ***** de esta ciudad; que al constituir dicho condominio destinó un área para estacionamiento que se ubica en el área de construcción del centro comercial y hasta la esquina que forman las avenidas ***** y ***** de esta ciudad; que constituyó el condominio aludido dentro del polígono que conforma la manzana uno de la colonia ***** de esta ciudad.

Que le fue impuesta una restricción por parte de la ***** respecto de un área de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados la cual se ubicó en la esquina que forman las avenidas ***** y ***** de esta ciudad; que dicha restricción limitó el uso de la referida área para destinarse únicamente como estacionamiento; que desde la constitución del condominio, el área de construcción siempre fue destinado como estacionamiento.

Que reconoce que en fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis, el condominio ***** , concedió en arrendamiento a ***** , respecto de una superficie de dieciocho cajones de estacionamiento, la cual se ubica en la superficie de quinientos

noventa y cuatro punto dos metros cuadrados a que refiere la prestación K) de la demanda, contrato que fue renovado el primero de abril de dos mil diecisiete.

Que en fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete mandó personas a delimitar con malla de alambre una superficie de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados, ubicada en el estacionamiento del condominio denominado "*****".

Que el cinco de abril de dos mil diecisiete se abstuvo de entregar a ***** y ***** la posesión de la superficie de terreno de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados, ubicada en la esquina que forman las avenidas ***** y *****.

Que realizó la lotificación del estacionamiento ***** de esta ciudad; que, al desarrollar el fraccionamiento ***** omitió constituir un lote de superficie de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados con ubicación en la esquina que forman las avenidas ***** y *****. Que al constituir el ***** entregó a éste la posesión del lote de terreno y locales comerciales ubicados en ***** y esquina con el ***** de esta ciudad.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha diecinueve de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, tirado ante la fe del ***** , Notario Público número **** de los del Estado, visible a fojas veinticuatro a treinta y nueve de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que en la fecha ya señalada, *****

***** e ***** constituyeron el régimen de propiedad en condominio, tanto del terreno como de los comerciales que integran el ***** , ubicado en la ***** esquina con ***** , de esta ciudad.

En la cláusula décima primera, para los fines de dicha escritura, declararon que dentro del terreno que se refiere en dicho documento,

construyeron en una superficie de treinta y cinco mil quinientos noventa y un punto veintitrés metros cuadrados, el ***** , el cual quedaría sujeto al régimen de propiedad en condominio, cuyo estacionamiento ocupa una superficie de doscientos nueve punto sesenta y dos metros cuadrados.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha cinco de enero de dos mil once, tirada ante la fe del ***** , Notario Público número catorce de los del Estado, visible a fojas cuarenta a cuarenta y seis de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que, en la fecha ya señalada se constituyó la asociación civil denominada “***** ”, cuyo presidente del consejo directivo tiene poder para pleitos y cobranzas cuyas facultades le permiten, entre otras, formular demandas.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha diecisiete de julio de dos mil quince, tirada ante la fe de la ***** , Notaria Pública número **** de los del Estado, visible a fojas de la cuarenta y siete a la cincuenta y uno de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que en la fecha ya señalada se protocolizó la asamblea general ordinaria de condóminos del ***** , en el que nombraron como presidente del comité de vigilancia a ***** a quien se le otorgó poder para pleitos y cobranzas.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha diecisiete de julio de dos mil quince, tirada ante la fe de la ***** , Notaria Pública número **** de los del Estado, visible a fojas cincuenta y dos a la cincuenta y cinco de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que en la fecha ya señalada, se protocolizó la asamblea general ordinaria de asociados de

***** , en el que nombraron como presidente del consejo directivo para el ejercicio dos mil quince a ***** a quien se le otorgó poder para pleitos y cobranzas.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha nueve de mayo de dos mil dieciséis, tirado ante la fe de la ***** , Notaria Pública número **** de los del Estado, visible a fojas cincuenta y seis a la cincuenta y nueve de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que, en la fecha ya señalada, se protocolizó la asamblea general ordinaria de asociados de ***** , en el que nombraron como presidente del consejo directivo para el ejercicio dos mil dieciséis a ***** a quien se le otorgó poder para pleitos y cobranzas.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha nueve de mayo de dos mil dieciséis, tirada ante la fe de la ***** , en su carácter de Notaria Pública número **** de los del Estado, visible a fojas sesenta a la sesenta y cuatro de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que, en la fecha ya señalada, se protocolizó la asamblea general ordinaria de condóminos del ***** , en el que nombraron como presidente del consejo directivo para el ejercicio dos mil dieciséis a ***** a quien se le otorgó poder para pleitos y cobranzas.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, tirada ante la fe de la ***** , Notaria Pública número **** de los del Estado, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que, en la fecha ya señalada se protocolizó la asamblea general

ordinaria de condóminos del ***** , en el que nombraron como presidente del consejo directivo para el ejercicio dos mil diecisiete a ***** a quien se le ratificó el poder para pleitos y cobranzas.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, tirada ante la fe de la ***** , en su carácter de Notaria Pública número **** de los del Estado, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que en la fecha ya señalada, se protocolizó la asamblea general ordinaria de asociados de ***** , en el que nombraron como presidente del consejo directivo para el ejercicio dos mil dieciséis a ***** a quien se le otorgó poder para pleitos y cobranzas.

Documentos anteriores con los que se acredita la personalidad con la que comparece ***** al presente juicio.

Documental pública, consistente en la copia certificada por el Secretario de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial, del plano del ***** , que obra a foja setenta y cuatro del sumario, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, y que en términos del artículo 345 del referido ordenamiento legal prueba plenamente en contra del oferente, pues del mismo se advierte que en dicho plano se contempló que el referido centro comercial cuenta con una superficie de treinta y cinco mil quinientos noventa y un punto veintitrés metros cuadrados, de los cuales, el área de reserva contempla tres mil cuatrocientos cuarenta punto cuarenta y nueve metros cuadrados, y tal como se puede apreciar del propio croquis de localización, la referida área de reserva está al surponiente del predio, en tanto que el área de restricción con superficie de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados y que es materia del presente juicio, se encuentra ubicado al norponiente del predio, es decir, **el área de reserva a que hace alusión dicho plano y el área de restricción se tratan de dos superficies distintas**, pues incluso la última de las señaladas no está contemplada entre los elementos que conforman el predio del condominio.

Documental pública, consistente en la copia certificada por el Secretario de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial del Estado, del oficio número 1.2.-513/89 expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Estatal de fecha catorce de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, visible a foja setenta y cinco a la setenta y seis del sumario, por el cual se le otorgó a

***** la autorización para la constitución del régimen de propiedad en condominio horizontal tipo comercial, respecto del desarrollo comercial "*****", ubicado en la ***** esquina con ***** de esta ciudad y en el que quedaron comprendidos la tienda de autoservicio, los ochenta locales comerciales, el área de reserva y el área de estacionamiento.

Documentales públicas, consistentes en la copia certificada por el ***** , Notario Público número ***** del Estado, del contrato de arrendamiento celebrado en fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis entre ***** como arrendador y ***** ***** ***** , como arrendatario, de un espacio del estacionamiento que consta de dieciocho cajones, visible a fojas setenta y siete y setenta y ocho de autos; así como la copia certificada por el ***** , Notario Público número ***** del Estado, del contrato de arrendamiento celebrado en fecha uno de abril de dos mil diecisiete entre ***** como arrendador y ***** ***** ***** , como arrendatario, de un espacio del estacionamiento que consta de dieciocho cajones, visible a fojas noventa y noventa y uno de autos.

Documentos que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tienen valor probatorio pleno por haberlos expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, **únicamente en cuanto a que el referido notario público tuvo a la vista los documento originales de los que provienen, más no la veracidad de sus contenidos**, pues los mismos no se encuentran adminiculados con diverso medio de convicción del que se pudiera desprender su autenticidad, pues aún y cuando en audiencia de juicio se tuvo a la parte demandada

***** reconociendo que el condominio
***** , concedió en arrendamiento a
***** la superficie que es materia de la litis, tal
confesión no es el medio idóneo para perfeccionar la prueba en estudio, pues
los referidos documentos fueron suscritos por el accionante y por un tercero
ajeno al juicio y no por el demandado, por tanto, sólo quien generó el
documento tiene la facultad de reconocer el contenido del mismo; tampoco
soslaya el hecho de que en autos obran los recibos de pago que habrán de
valorarse más adelante, los cuales, por sí no son elemento suficiente para
acreditar que los pagos que en ellos se amparan correspondan al contrato de
arrendamiento que, alude la accionante, celebró con *****
***** respecto de la superficie que es materia del presente juicio;
siendo entonces que ésta autoridad no tiene certeza de que los documentos
que se analizan concuerden fielmente con los originales de la que se
obtuvieron. De ahí la imposibilidad de otorgarles valor probatorio alguno.

Siendo innecesario el análisis de las objeciones planteadas por el
autorizado legal de los demandados ***** y
***** , pues en nada variaría el alcance probatorio de dicha
probanza.

Documental privada, consistente en la copia simple del recibo de
pago expedido por ***** , a nombre de
***** por la cantidad de
dieciséis mil doscientos cuarenta pesos como depósito en garantía, visible a
foja ochenta de autos; que en términos del artículo 351 del Código de Código
de Procedimientos Civiles del Estado carece de valor probatorio, pues se trata
de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o
modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al
documento que supuestamente reproduce, por lo que, para poderle otorgar
valor probatorio, éste debe de encontrarse adminiculada con diversa
probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no
acontece en la especie, de ahí la imposibilidad de otorgarle valor probatorio
alguno.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto, la siguiente tesis de la Novena
Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis
Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II,
Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504,
de Rubro:

“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

Documentales privadas, consistente en las copias simples de siete facturas de pago expedidas por ***** a favor de ***** por concepto de promoción de área común, visibles a fojas setenta y nueve, ochenta y dos, ochenta y cuatro, ochenta y seis, ochenta y ocho, noventa y dos y noventa y cuatro de los autos.

Copias simples de siete estados de la cuenta *****, a nombre de ***** *, visibles a fojas ochenta y uno, ochenta y tres, ochenta y cinco, ochenta y siete, ochenta y nueve, noventa y tres y noventa y cinco de los autos.

Así, aunque dichos documentos se tratan de simples reproducciones de sus originales, su contenido se adminicula con la **documentalen vía de informe** rendido por el apoderado legal de la institución bancaria

***** , visible a foja mil trescientos noventa y cuatro y que habrá de valorarse a continuación, siendo coincidentes entre sí las cantidades y fechas en ellos señaladas y que fueran pagadas por ***** ***** ; por lo que, a consideración de esta autoridad, en términos del artículo 351 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado, tienen valor de indicio respecto a que dicho tercero realizó las citadas transferencias bancarias; sin embargo, por sí solas **son insuficientes** para crear convicción en esta autoridad de que dichas transferencias bancarias se realizaron por concepto de pago de pensiones rentísticas de la superficie de predio materia del presente juicio y no de algún otra área del centro comercial.

Documental en vía de informe, consistente en el que rindiera la institución bancaria

visible a foja mil trescientos noventa y cuatro de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 346 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues si bien, dicho informe corresponde a una documental privada, no menos cierto es, que la institución bancaria que lo expidió, corresponde a una persona moral debidamente regulada por la normas previstas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef) y por tanto, los datos proporcionados por dicha institución cuentan con credibilidad plena; con el que se acredita que en el periodo correspondiente a octubre de dos mil dieciséis a junio de dos mil diecisiete ***** hizo mensualmente transferencias a la cuenta ***** , cuyo titular es *****

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas expedidas por la Agente del Ministerio Público adscrita a la Dirección de Litigación de la Fiscalía General del Estado, relativas a la Carpeta de Investigación ***** de la Agencia del Ministerio Público número ***** de la Fiscalía General del Estado, visible a fojas novecientos setenta y nueve a mil doscientos cuarenta y dos de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlas expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que en fecha veintisiete de abril de dos mil diecisiete ***** en su carácter de representante legal del ***** compareció ante el representante legal a interponer denuncia de hechos en contra de ***** y ***** por el delito de despojo de una superficie de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados del estacionamiento del ***** *

Que en fecha diecinueve de junio de dos mil diecisiete y a petición del Agente del Ministerio Público adscrito a la Dirección General de Atención Especializada de la Fiscalía General del Estado, la Juez de Control y de Juicio Oral Penal del Primer Partido Judicial en el Estado día y hora para la audiencia inicial de formulación de imputación en contra de ***** y ***** por su probable participación en la comisión del delito de despojo, en contra de ***** , sin que de dichas constancias se advierta su desahogo.

Que en fecha veintidós de octubre de dos mil dieciocho, la Agente del Ministerio Público adscrita al Juzgado de Control y Juicio Oral Penal del Primer Partido Judicial, solicitó al juez de control en turno la ampliación por el término de tres meses del plazo para la investigación complementaria, sin que de las constancias se advierta el sentido en el que fue acordada su petición.

Que en fecha veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, la Agente del Ministerio Público adscrito al Juzgado de Control y Juicio Oral Penal del Primer Partido Judicial en el Estado, informó al Juez de Control y Juicio Oral del Primer Partido Judicial que se declaró cerrada la investigación de la Carpeta Digital de la Causa Penal ***** , relativa a la Carpeta de Investigación ***** .

Que en fecha veinte de marzo de dos mil diecinueve, el Juez de Control y Oralidad Penal del Primer Partido Judicial en el Estado, tuvo a la representación social formulando acusación en contra de ***** y ***** por la comisión del delito de despojo, en agravio de ***** .

Siendo la última actuación que se desprende de dichas copias certificadas, el proveído dictado por el Juez de Control y Oralidad Penal del Primer Partido Judicial en el Estado de fecha dos de julio de dos mil diecinueve, por el cual señaló las diez hora del dieciséis de julio de dos mil diecinueve para que se llevara a cabo la revisión de la suspensión condicional del proceso.

Documentales públicas, consistentes en la copia cotejada del acta ***** , volumen ***** , de fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete, de la fe del ***** , Notario Público número **** de los del Estado, visible a fojas noventa y dos a ciento diez de autos; así como la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, tirada ante la fe del ***** ** ***** , Notario Público número ***** de los del Estado, visible a fojas ciento once y ciento doce de autos.

Documentos que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haberlos expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones, tienen valor probatorio pleno **únicamente** en cuanto a que en esa fecha el referido Notario se constituyó en compañía de ***** en el inmueble materia del presente juicio y dio fe de la existencia de un enmallado, tipo borreguera, de aproximadamente un metro

cuarenta centímetros de alto y fijada con postes de tubo galvanizado, de dos pulgadas, colocado en forma paralela a ***** , que inicia de poniente a oriente a veinte metros aproximadamente de la guarnición de la banqueta de ***** y continúa hasta la entrada norte del estacionamiento, y que en la parte de la superficie enmallada que colinda con ***** y ***** se encuentran cajones de estacionamiento delimitados con pintura color amarillo, así como el hecho de que todo el estacionamiento de dicha plaza comercial, tanto la parte afectada como aquella que no lo está, se encuentra adoquinada con el mismo material. Así como que en el área de referencia se encuentra varios vehículos así como una oficina móvil con logotipos con la leyenda ***** . De igual forma, que en la parte del estacionamiento formado por ***** y ***** , se encontraba un remolque y/o oficina móvil con publicidad del negocio “***** ” y de que ante dicho notario se hicieron las manifestaciones vertidas en las escrituras de estudio. Sin embargo, carecen de eficacia probatoria para acreditar la acción ejercitada en el presente juicio, pues dicho notario no puede dar fe de hechos que solamente el juez debe apreciar conforme al principio de inmediatez, ya que el procedimiento judicial es de orden público y es irrenunciable, por lo que aquellas pruebas que deben desahogarse ante el juzgador y dando oportunidad de objetarse e impugnarse por la parte contraria, no pueden ser rendidas ante un notario que es llamado por una sola de las partes.

Siendo innecesario el análisis de las objeciones planteadas por el autorizado legal de los demandados ***** y ***** , pues en nada variaría el alcance probatorio de dicha probanza.

Documental privada, consistente en la copia simple del escrito dirigido al Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, recibido en fecha seis de junio de dos mil diecisiete, al que, en cuanto a su fecha de presentación, se le concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al ser el sello de la Dirección de Control Urbano uno expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el que se únicamente se acredita la solicitud por parte de la actora a dicha dependencia pública de las copias certificadas de la licencia de construcción *****.

Documental en vía de informe, consistente en el que rindiera el Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, visible a foja mil doscientos ochenta y dos a mil doscientos ochenta y ocho de autos, así como el rendido por el Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano, visible a fojas mil quinientos setenta y uno y mil quinientos setenta y cuatro de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tienen valor probatorio pleno por haberlos rendido servidores públicos en ejercicios de sus funciones.

Del primero de los referidos se desprende, que en el sistema de licencias de construcción que posee dicha secretaría, se encuentra la licencia de construcción ***** que se expidió a nombre de ***** el dieciocho de abril de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en ***** número ***** , ***** de esta ciudad, con una vigencia de seis meses contando a partir de la fecha de su expedición, concluyendo el día quince de octubre de dos mil diecisiete, y la cual se autorizó para el bardeo perimetral de noventa y dos punto cuarenta y nueve metros lineales a una altura no mayor de dos punto cincuenta metros según croquis presentado.

Que de la búsqueda en el sistema de licencias de construcción por domicilio se desprende que después del mes de junio de dos mil diecisiete se expidieron tres licencias más, que se identifican con los folios ***** , ***** y ***** , expedidas al mismo propietario en diferentes fechas y obras.

Del segundo de los señalados se advierten copias certificadas por el Secretario de Desarrollo Urbano de las licencias de construcción ***** , ***** y ***** , a nombre de ***** en el predio en ***** ***** número ***** .

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, tirado ante la fe del ***** , Notario Público número ***** de los del Estado, visible a fojas ciento veinticuatro a ciento cuarenta y uno de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, de la que se desprende la protocolización de la validación de predio, que otorgó

***** en representación de la empresa

***** , en cuya cláusula primera se estableció que a petición de
la antes citada y conforme a los oficios que se mencionan en los
antecedentes IV y V de dicha escritura, se recuperó un predio con una
superficie de quinientos noventa y cuatro punto dos metros cuadrados, con
las siguientes medidas y colindancias: al *****, en cincuenta y uno punto
doscientos cincuenta y cuatro metros, con *****; al ***, en
noventa y dos punto cuarenta y nueve metros, con *****; al *****,
en veintisiete punto ochocientos cuarenta y tres metros, con *****.
y al *****, en dieciséis punto cero seis metros, con *****.

De igual forma, se advierte copia certificada del oficio 28.4802
emitido por la Directora General del Instituto Catastral del Estado de
Aguascalientes en fecha ocho de junio de dos mil dieciséis por la que informa
la apertura de la cuenta catastral del predio materia del presente juicio a favor
de

***** ; así como copia del oficio expedido por el Director de
Gestión Urbanística en fecha tres de agosto de dos mil dieciséis por el cual
informa la autorización para que se continúe con el proceso de formalización
de registro de la superficie materia del presente juicio y aclara que en caso de
que el ***** se encuentre constituido bajo el
régimen de propiedad condominal, el predio en cuestión no pertenecerá a ese
régimen.

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas
por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio
en el Estado, de la escritura pública número
***** , volumen ***** , de fecha cinco
de abril de dos mil diecisiete, tirada ante la fe de la
***** , Notaria Pública número ***
de los del Estado, visible a fojas ciento cuarenta y cuatro a ciento cincuenta y
dos de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Código de
Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo
expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, del que se
desprende la compraventa con reserva de dominio celebrado entre

***** como vendedora y por otra ***** y ***** como compradora, respecto de un predio ubicado en la ***** , esquina con ***** , ***** , de esta ciudad, con una superficie de quinientos noventa y cuatro punto cero dos metros, con las siguientes medidas y colindancias: al ***** , en cincuenta y uno punto doscientos cincuenta y cuatro metros, con ***** ; al *** , en noventa y dos punto cuarenta y nueve metros, con ***** ; al ***** , en veintisiete punto ochocientos cuarenta y tres metros, con ***** , y al ***** , en dieciséis punto cero seis metros, con ***** .

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de la escritura pública ***** , volumen ***** , de fecha catorce de abril de mil novecientos ochenta y seis, tirada ante la fe del ***** , Notario Público **** de los del Estado, visible a fojas ciento cincuenta y tres a la ciento sesenta y dos de los autos que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende la aportación realizada por ***** , con el consentimiento de su esposa ***** ; ***** , con el consentimiento de su esposa ***** , y el ***** , a la sociedad

***** , respecto de la fracción de terreno urbano situado al norte de esta ciudad, en el ***** , con superficie de ciento trece mil doscientos setenta y un metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al ***** , en doscientos noventa y cinco metros, con fraccionamiento ***** ; al sur, en doscientos veintiocho metros, con la colonia ***** ; al oriente, en trescientos ochenta y cinco metros, con la ***** ; y, al poniente, en cuatrocientos ocho metros, con ***** .

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de la escritura pública ***** , volumen ***** , de fecha uno de marzo de mil novecientos noventa, tirada

ante la fe del ***** , Notario Público número **** de los del Estado, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, en que se hizo constar la fusión de predios realizada por *****

***** e ***** , para facilitar el manejo de la escrituración y registro del fraccionamiento ***** , siendo los siguientes:

1.- Fracción de terreno urbano situado al norte de esta ciudad, en el ***** , con una superficie de ciento trece mil doscientos setenta y un metros cuadrados.

2.- Fracción de la finca rústica denominada "*****", que forma parte de ***** , ubicado en el ***** de esta ciudad, con una superficie de nueve hectáreas de terreno de labor de temporal.

3.- Fracción de terreno ubicado en "*****" o "*****" de esta ciudad, con una superficie de una hectárea.

4.- Fracción de terreno rústico situada al norte de la ciudad, sobre el ***** , con una superficie de once hectáreas, treinta y dos áreas y setenta y un centiáreas.

5.- Fracción de terreno situada en la colonia ***** de esta ciudad, con una superficie de veintiséis mil novecientos sesenta y nueve metros con once decímetros cuadrados.

6.- Fracción de un lote de terreno sub-urbano, ubicado en la colonia ***** de esta ciudad con una superficie rectificada de cuatro mil novecientos veintinueve metros, diecinueve decímetros cuadrados.

7.- Lote de terreno urbano ubicado al norte de esta ciudad, en el punto denominado colonia ***** o ***** , lote de terreno que tiene una superficie rectificada de mil setecientos treinta tres metros cuadrados.

8.- Lote de terreno ubicado en la esquina que forman las calles ***** y ***** de la colonia ***** con una superficie de nueve mil ciento setenta y dos metros quince decímetros cuadrados.

9.- Terreno ubicado en la calle ***** de la colonia ***** de esta ciudad, con una superficie de dieciocho mil novecientos treinta y cuatro metros, noventa y cinco decímetros cuadrados.

10.- Fracción de terreno rústico conocido con el nombre de ***** , que formó parte del rancho ***** o ***** de esta ciudad, con una superficie de seis hectáreas, cincuenta y ocho áreas, setenta y siete centiáreas.

11.- Lote de terreno ubicado en la colonia ***** o ***** al norte de la ciudad, con una superficie rectificada de ocho mil cuatrocientos treinta y tres metros cuadrados.

12.- Fracción de terreno ubicada en la calle ***** , colonia ***** de esta ciudad, con una superficie de siete mil novecientos cuarenta y cinco metros, nueve decímetros cuadrados.

13.- Fracción de terreno ubicado en la colonia ***** de esta ciudad, de una superficie de trece mil quinientos setenta y cuatro metros, treinta decímetros cuadrados.

14.- Fracción de terreno ubicado en la colonia ***** de esta ciudad, con una superficie de tres mil setenta y cinco metros, veinte decímetros cuadrados.

15.- Predio marcado con el número cuatrocientos once de la calle ***** , lugar conocido como ***** , colonia ***** de esta ciudad con una superficie de novecientos cincuenta y dos metros cuadrados.

16.- Fracción de terreno ubicado en la colonia ***** , antes Rancho ***** o ***** , que formó parte del predio conocido como ***** , con una superficie de novecientos noventa metros cuadrados.

17.- Parte poniente del predio marcado con el número cuatrocientos quince de la calle ***** , ubicado en la manzana ***** , predio ***** , colonia ***** de esta ciudad, con una superficie de mil trescientos sesenta y ocho metros, setenta y cinco decímetros cuadrados.

Con dicha documental se acredita, que los predios que se describen en las declaraciones tercera y sexta de la escritura pública número ***** , en la que se asentó la constitución del régimen de propiedad en condominio tanto del terreno como de los locales comerciales que integran el centro ***** y que fuera

previamente valorada, forman parte de aquellos que fueron objeto de fusión y que se describieron con antelación.

Documental pública, consistente en las copias certificadas por el Director del Registro Público del Comercio, de la lotificación de tres fracciones del predio rústico denominado ***** , con una superficie de veintiún hectáreas, treinta y dos áreas, setenta y un centiáreas, propiedad de *****
***** , inscrita bajo el número ***** , libro ***** , de la sección primera del municipio de Aguascalientes, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlas expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, sin que el mismo tenga alcance probatorio para acreditar los elementos de la acción ejercitada en el presente juicio, pues en ésta no se encuentran inmersos los predios que se describen en las declaraciones tercera y sexta de la escritura pública número ***** , en la que se asentó la constitución del régimen de propiedad en condominio tanto del terreno como de los locales comerciales que integran el centro ***** .

Documental pública, consistente en las copias certificadas por el Director del Registro Público del Comercio, de la lotificación de tres fracciones del predio rústico ubicado al norte de la ciudad con una superficie de doscientos treinta y siete mil seiscientos cuarenta y tres punto setenta y dos metros cuadrados, propiedad de *****
***** , que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlas expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, y que únicamente acredita que el predio con superficie de ciento trece mil doscientos setenta y un metros cuadrados a la que se hace referencia en la declaración tercera de la escritura pública número ***** , en la que se asentó la constitución del régimen de propiedad en condominio tanto del terreno como de los locales comerciales que integran el centro ***** , formó parte de dicha lotificación.

Documental en vía de informe, consistente en el rendido por el Director General del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, visible a fojas mil doscientos ochenta y nueve y mil doscientos noventa de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles

del Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones y del que únicamente se desprende que al predio identificado con el folio real ***** le corresponde la clave catastral *****; que la referida apertura de clave catastral se realizó de acuerdo a la petición realizada en fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis por parte de la *****
***** , a través de su apoderado ***** , asimismo que la apertura de clave catastrales se llevó a cabo realizando el principio de validación de los artículos 12 y 14 de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, que consisten en que todo trámite que se presente ante el instituto, debe de ser realizado examinando los documentos y los registros gráficos y alfanuméricos, tomando en cuenta la información proporcionada que en el ámbito de sus competencias les suministre al instituto otras instancias, siendo así que para la apertura de la clave catastral, se tomó en cuenta la clave catastral global ***** , antecedentes catastrales del desarrollo denominado “*****”, el cual fue autorizado por la Junta General de Planeación y Urbanización del Estado, como fraccionamiento habitacional urbano de tipo medio, en su sesión del día trece de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, y al plano de lotificación del fraccionamiento en comento, autorizado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo estatal el día veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho.

Que la apertura de la clave catastral ***** se realizó tomando en cuenta la petición, los antecedentes catastrales, registros gráficos y alfa numéricos, así como plano de relotificación del fraccionamiento en comento, autorizado por la Secretaría de Planeación de Desarrollo estatal, el día veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho, y se encontró que la clave catastral está vinculada con el folio real ***** .

Testimonial, consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** y que fuera desahogada en audiencia de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, en la cual la deponente ***** refirió no conocer a ninguna de las partes del juicio, pero sí conocer físicamente el ***** desde hace treinta años por ser vecina del lugar e ir a hacer sus compras en dicho centro comercial, el cual está ubicado en ***** y ***** , en

frente de la *****; que a los lados de la plaza no hay nada, que es una cuadra de plaza y lo demás es zona residencial, enfrente está la ***** , y sobre segundo anillo está ***** , lo demás es zona residencial, y el estacionamiento abarca tanto ***** como *****; que desconoce cuánto mide el estacionamiento pero su capacidad es suficiente, hay un centro de acopio y del lado del ***** está un lote de autos, que hay un acceso y salida del estacionamiento por ***** y otra por ***** , el cual cuesta aproximadamente entre seis y diez pesos las dos primeras horas.

Refirió, que al principio el área de estacionamiento era utilizado solo con ese fin, pero después hubo una especie de vivero del lado de ***** o *****; luego hubo venta de colchones y movieron un poco el centro de acopio que estaba pegado al ***** , hacia ***** y ahora es un lote de autos; y que no hay nada en el estacionamiento que no sean los cajones.

Por su parte, la testigo ***** refirió que el ***** es una plaza comercial ubicada en ***** y ***** , el cual conoce desde aproximadamente treinta años porque acude ahí con frecuencia. Que el referido centro comercial está conformado por locales comerciales y estacionamiento con cajones para los clientes del lugar y que se encuentra en la esquina que conforman las ***** y ***** .

Refirió, que ha observado que actualmente en el estacionamiento hay una parte destinada para la venta de autos, además de que están las casetas de cobro del referido estacionamiento las cuales funcionan desde hace varios años y cobran seis pesos por hora y sesenta pesos por boleto perdido, pero desconoce a quién pertenecen. Señaló además, que en algunas ocasiones en dicho estacionamiento se ponían ventas de espacios temporales como colchones y un vivero, justamente sobre la parte del estacionamiento que da a la ***** , pero que actualmente en ese espacio está construido un lugar para venta de vehículos.

En tanto, que el testigo ***** manifestó que conoce a la ***** como centro comercial que se encuentra en la esquina de ***** y ***** , enfrente de la ***** , desde su inauguración porque el ateste fue estudiante de la universidad que se encuentra enfrente; refirió que en la parte frontal del centro comercial hay un estacionamiento que va desde la esquina

conformada por ***** y ***** , y luego hay un conjunto donde, en forma de “L”, existen comercios adentro de esa zona comercial; que en el estacionamiento existen las casetas para entrar al estacionamiento, y hay una caseta extra donde para entregar reciclaje, en tanto que en ***** está una construcción donde venden autos.

Respecto de las casetas del estacionamiento refirió, que solamente hay dos hechas de mampostería y aluminio que son para el cobro y atención de los usuarios del estacionamiento, las cuales cobran entre cinco y seis pesos, desde hace aproximadamente dos años; que el estacionamiento lo han ocupado para vender productos navideños, bicicletas y triciclos, para dejar los reciclables, que llegó a haber una feria de colchones, lo que generalmente se ubicaba en la parte donde ahora está la venta de los coches, en la parte norte, es decir, segundo anillo.

Probanza a la que en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le concede valor probatorio únicamente para acreditar que el estacionamiento del referido centro comercial realiza el cobro por su uso, y que la parte norte del referido estacionamiento era utilizado para la venta de productos, pero no para acreditar los daños y perjuicios a que hace referencia la actora en su escrito inicial, ni que fuera esta quien tenía la posesión de la superficie que es materia del presente juicio, pues no es suficiente el hecho de que los testigos hubieran sido coincidentes en señalar que la parte norte del estacionamiento era utilizado para diversos fines para tener acreditado que antes de la posesión que actualmente detentan los demandados ***** , ***** , era la actora quien lo poseía.

Testimonial, consistente en el dicho de ***** y ***** , desahogada en audiencia de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, en la que el primero de los deponentes refirió conocer al ***** desde hace varios años porque es cliente de la plaza y ha rentado espacios para su negocio a ***** . Que conoce a ***** porque la testigo trabajó para dicha persona moral la cual se creó aproximadamente a principios del año dos mil dieciséis, y le rentaban a ***** dieciocho cajones del área del estacionamiento ubicado sobre ***** , esquina con ***** , en la cantidad de quince mil pesos más Impuesto al Valor Agregado.

Señaló que el primer contrato se hizo en el mes de noviembre de dos mil dieciséis por cinco meses, y el segundo en el mes de abril de dos mil diecisiete por un año, pero que se vieron en la necesidad de terminarlo porque no pudieron trabajar ya que entre abril y mayo de dos mil dieciséis llegaron unas personas a invadirlo, poniendo palos y fierros. Que ahí estaban los coches en exhibición de la referida persona moral, pero por el riesgo de que les fueran a hacer algo, los retiramos.

Que desconoce la razón por la que se presentaron las personas que fueron al inmueble, a lo que refirió únicamente que fueron a invadir pero que desconoce quién o por qué los enviaron, pero que les afectaron su negocio, refirió además, que las citadas, aunque no llegaron de una forma verbal agresiva, sí lo hicieron con una actitud impositiva, pues llevaban palos, tubos, fierros, empezaron a escarbar y a poner palos y a meter más fierros; comenzaron a meter material para construcción, por lo que la empresa se vio en la necesidad de retirar los coches, por la forma en que se dio, y el riesgo de que le pasara algo a los testigos.

Que el testigo considera, que fue una invasión por la forma en que llegaron, de una manera sorpresiva para ellos y sin un aviso de por medio, añadió que aquella noche pararon algunas patrullas y hablaron a la policía pero no tuvieron respuesta por parte de las autoridades, no se quisieron meter en el asunto ni involucrarse, y por esa razón ***** decidió retirarse. Señaló, que en ese momento estaba presente ***** , lo que después aclaró, sucedió entre abril y mayo de dos mil diecisiete, añadió que unos vehículos los sacaron la misma noche y otros a los dos días posteriores.

Manifestó, que el testigo rentaba la esquina que conforman las avenidas *****s y ***** en forma de "L" y que es la misma que llegaron a invadir.

Que el arrendamiento se había celebrado entre la plaza y por otro lado por ***** como representante de ***** y el ateste como aval.

Por su parte, el testigo ***** dijo conocer a ***** como centro comercial, el cual está ubicado en las esquinas que forman las avenidas ***** y ***** al norte de la ciudad, y está conformado de locales comerciales y un estacionamiento grande el cual está en la intersección de las citadas avenidas y hasta el fondo están los locales; que en ocasiones hay venta de colchones, en navidad venta de pinos

navideños, a veces se vendían carros en la parte del estacionamiento que está en ***** hasta la esquina de *****, pero que desde hace dos o tres años ya no está dicho lote, desconociendo la razón.

Probanza que en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pleno únicamente para acreditar que la parte del estacionamiento que conforman las avenidas ***** y ***** llegó a ser utilizado para la venta de vehículos, pues ambos deponentes fueron coincidentes en su dicho; sin embargo, en términos del artículo 350 del referido ordenamiento legal, carece de valor probatorio para acreditar que dicha superficie era rentada por ***** para tal fin, pues se trata del dicho de un testigo único del cual las partes de juicio no convinieron expresamente pasar ambos por su dicho, aunado a que sus manifestaciones no se encuentran adminiculadas con diverso medio de convicción con el que se acredite la veracidad de la mismas.

Sirve por analogía, la tesis aislada II.2o.C.319 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, página 1823, número de registro 188067, que a la letra dice:

“TESTIMONIO SINGULAR. TIENE VALOR PROBATORIO CUANDO SE ENCUENTRE ADMINICULADO CON DIVERSO MEDIO, COMO LA CONFESIÓN JUDICIAL EXPRESA. Es sabido que la declaración de un testigo singular sólo puede considerarse cuando las partes convienen expresamente en pasar por su dicho; no obstante, tal elemento de convicción merece valor probatorio cuando se encuentra debidamente adminiculado con la confesión judicial expresa de la contraparte, si admite y reconoce lo referente a un hecho sustancial de la acción intentada; de ahí que, adminiculado con la referida confesión, puede otorgarse credibilidad al dicho de un testigo singular”.

Inspección judicial con asistencia de peritos, consistente en la que fuera realizada por el personal autorizado de este Juzgado en el inmueble materia del presente juicio y que fuera desahogada en audiencia de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, con la asesoría del ***** , perito designado por la parte actora, y de la ***** , perito designada por la parte demandada, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la que se desprende que esta autoridad dio fe que en la esquina que

forman las ***** y ***** **se encontró un lote de autos denominado "*****", el cual hace un pequeño triángulo, y está conformado por estructuras metálicas negras y piso de aplanado de cemento, con tres escalones que funge para exhibición de vehículos, además de un área que sirve como oficina, con ventanales y puerta de cristal, y en el que también se exhiben vehículos, el cual aproximadamente abarca treinta y dos metros de largo. A lo que ambos peritos refirieron que la esquina formada por ***** , sobre dicha esquina del ***** , donde anteriormente se encontraba el lote de autos denominado ***** es el mismo en el que actualmente está ***** .

Que, los peritos de ambas partes refirieron que las colindancias de la superficie materia de inspección son: al norte, ***** , en diferentes medidas ya que es irregular; al sur, con estacionamiento de ***** ; al noreste, con el carril de desaceleración para el acceso del estacionamiento de ***** y lateral de ***** , es decir, colinda con la lateral de ***** , noroeste en ***** con la curva que hace esquina con ***** . A lo que el perito de la parte actora aclaró que al sur es una línea recta de noventa y dos metros.

Que una vez que esta autoridad revisó las colindancias señaladas por los peritos, corresponden a la que se hace referencia en la prestación marcada con el inciso K.

Que el inmueble objeto de inspección está en los linderos que conforman ***** y ***** , estando a espaldas del lado sur el ***** , sin que esta autoridad pudiera determinar si el inmueble está fuera o dentro de los linderos pertenecientes a ***** .

Que una vez que esta autoridad revisó la copia certificada de la escritura pública número ***** , visible a fojas veinticuatro a treinta y nueve del sumario, en específico en las declaraciones VI y VII, se advirtió que la misma refiere que el predio que forma parte del régimen de propiedad de condominio horizontal tipo comercial, respecto del ***** , ubicado en ***** , esquina ***** , y que colinda al poniente con ***** -según la escritura-, y tiene las mismas colindancias que se refirieron en este punto, con las que tiene el predio objeto de inspección, sin que esta autoridad

podiera determinar si el predio materia de inspección es parte de la superficie que se contempla en la referida escritura pública, como parte del régimen de propiedad del referido condominio horizontal.

Pericial en materia de topografía y valuación, con el objetivo de determinar si en la esquina que se forma por las ***** y ***** y que amparan las escrituras del accionante, se encuentra ubicado el polígono con la superficie de terreno quinientos noventa y cuatro punto cero dos metros cuadrados.

La parte actora nombró como perito de su parte al ***** , quien rindió su dictamen que obra a fojas mil trescientos treinta a mil trescientos sesenta y ocho de autos.

En tanto que los demandados ***** y ***** adicionaron cuestionario y nombraron como perito de su parte a la ***** , quien rindió su dictamen el cual obra a fojas mil trescientos tres a mil trescientos veintiocho de autos.

Ante la discrepancia de los peritajes, esta autoridad nombró como perito tercero al ***** ***** * cuyo dictamen obra a fojas mil seiscientos nueve a mil seiscientos cincuenta y siete de autos.

Ahora bien, el artículo 300 del código adjetivo en la materia, señala que los peritos **están obligados a expresar en sus dictámenes** los estudios que hayan realizado y los conocimientos prácticos que tengan en relación a la materia objeto de la prueba, los elementos que hayan tomado en cuenta y los procedimientos científicos o analíticos que hayan efectuado, que les haya permitido dar respuesta a las cuestiones puestas a su consideración; y los motivos y razones en que fundamenten sus conclusiones. Esto tiene su razón en el hecho de que la prueba pericial, a diferencia del resto de las pruebas que pudieran ofrecerse en el procedimiento, es respecto de materias que, al ser distintas a la jurídica, se escapan del conocimiento de las autoridades jurisdiccionales; y, por ende, la misma debe de ser realizada por un experto en determinada ciencia, técnica o arte, que aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que aquel es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia.

Es por ello, que la legislatura local consideró que no era suficiente que los peritos dieran contestación a los cuestionarios de las partes y que

rindieran sus conclusiones, sino que además, estableció como obligación que estos especificaran los estudios y experiencia que tuvieran respecto de la materia del peritaje en cuestión, pues solo así la autoridad jurisdiccional podría tener certeza de que quien rindió el dictamen lo hizo con conocimiento de causa, es decir, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente; por tanto, si el perito en cuestión no refiere los estudios y experticia al respecto, no puede crear convicción en la autoridad jurisdiccional para resolver el problema fáctico sometido a la prueba experticial de mérito; y por tanto, el dictamen que emita debe tenerse por dogmático y, por ende, carente de valor probatorio.

Así, en el presente caso los peritos
***** y
***** fueron omisos en cumplir
cabalmente con lo establecido por el referido numeral 300 del código procesal
civil, pues el primero de los mencionados refirió tener licenciatura en
ingeniería civil, con cédula profesional *****, lo que fue corroborado por esta
autoridad en el portal de internet del Registro Nacional de Profesiones de la
Secretaría de Educación Pública, y tener una experiencia de veintidós años
en el área de topografía; sin embargo, la prueba en estudio no sólo es en
topografía sino en valuación, sin que el perito refiriera los conocimientos
prácticos que tiene de dicha materia. En cuanto a la segunda de los peritos, si
bien refirió tener práctica en topografía durante cinco años, y esta autoridad
corroboró que dicha profesionista cuenta con la patente para ejercer la
especialidad en valuación inmobiliaria desde el año dos mil seis, dicha
profesionista fue omisa en señalar los conocimientos prácticos que tiene en
valuación. Consecuentemente, tanto el dictamen del
***** como de la
***** son dogmáticos y, por ende, en
términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del
Estado, carentes de valor probatorio.

Sirve de apoyo por su principio rector, la tesis aislada de la novena
época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, octubre de 2001, tesis
VI.1o.P.134, página 1115, que señala:

**“DICTAMEN PERICIAL DOGMÁTICO. CARECE DE VALOR
PROBATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** La

interpretación armónica de los artículos 136 y 200 del Código de Procedimientos en Materia de Defensa Social, que a la letra dicen: "Artículo 136. Si para el examen de alguna persona o de algún objeto se requieren conocimientos especiales, se procederá con intervención de peritos." y "Artículo 200. La fuerza probatoria de todo juicio pericial, incluso el cotejo de letras y los dictámenes de los peritos, serán calificados por el Juez o Sala, según las circunstancias.", permite establecer que todo juicio pericial debe estar debidamente apoyado con los procedimientos técnicos o científicos que llevaron al experto a la conclusión respectiva; por tanto, si en el dictamen afecto el perito sólo se concreta a establecer una simple opinión, sin señalar cómo y de qué forma llegó a la misma, ésta es dogmática y, como consecuencia, carece de valor probatorio."

Así como, la tesis aislada de la novena época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, junio de 2011, página 174, tesis 1a. CII/2011, número de registro 161783 que señala:

"PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN. El objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de 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; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Ahora bien, precisamente porque el juzgador carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen, resulta difícil determinar el alcance probatorio del mismo, sobre todo si dos o más peritos, respecto de la misma cuestión, emiten opiniones diversas o incluso contradictorias. En estos casos, resulta útil analizar el método y la fundamentación científica, artística o técnica que respaldan las opiniones de los peritos, pues si en el dictamen, además de exponer su opinión, el perito explica las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión, y explica la forma en que dichas premisas, aplicadas al punto concreto, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate, será relativamente sencillo motivar la valoración de dicha probanza. Este

método de valoración probatoria es además congruente con la naturaleza de la prueba pericial, la cual cumple con su objetivo, en la medida en que dote al juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o artísticos necesarios para resolver.”

Además, de la jurisprudencia de la novena época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XX, julio de 2004, página 1490, tesis I.3o.C. J/33, número de registro 181056, que refiere:

“PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA. SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que

todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de

sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.”

En cuanto al perito ***** , este refirió los estudios y experiencia que tiene en la materia del dictamen -topografía y valuación-; señaló la metodología aplicada al caso en concreto y dio contestación a los cuestionarios propuestos por ambas partes, del que se desprende, entre otras cosas, que físicamente tanto el lugar donde se encuentra el ***** , como el predio materia el presente juicio, tienen superficies mayores a las que se amparan en sus respectivas escrituras; y puntualizó que, después de llevar a cabo un análisis minucioso de cada uno de los documentos y planos consultados desde la autorización del fraccionamiento ***** y la constitución del ***** , de los planos elaborados por el escrito de las imágenes satelitales y haciendo un ejercicio de comparación y cruce de información, concluyó que, desde el punto de vista técnico, no existe traslape entre los terrenos amparados por las escrituras del accionante y la de los demandados ***** y ***** . Asimismo,

refirió que el valor del predio materia del presente juicio al mes de octubre de dos mil dieciséis era de siete millones sesenta y siete mil setecientos setenta y dos pesos ochenta y un centavos moneda nacional, lo que determinó atendiendo al valor comercial del inmueble a la fecha de elaboración del dictamen y de los índices nacionales de precios al consumidor publicados en dos mil dieciséis.

Así, como se puede apreciar, el perito ***** cuenta con los conocimientos necesarios para llevar a cabo el dictamen que le fue encomendado; además de que en su peritaje explica las razones que tomó para llegar a sus conclusiones y analizó no solo el levantamiento topográfico que realizó a los inmuebles, sino también las escrituras de las partes y los documentos que obran en el sumario, y motivó sus conclusiones, las cuales se adminiculan con las copias certificadas del plano del ***** , que obra a foja setenta y cuatro del sumario y que fuera previamente analizada, de la que se advierte que en el plano inicial no se contemplaba la superficie materia del juicio en el proyecto de dicho condominio.

Es por ello, que en términos del artículo 347 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le otorga valor probatorio al dictamen pericial emitido por el perito ***** ; y con el que se acredita que no existe un traslape entre la superficie que es materia del presente juicio y la que se ampara en la escritura pública en la que se constituyó el régimen de propiedad en condominio del ***** ; así como que al mes de octubre de dos mil dieciséis, la superficie en conflicto tenía un valor comercial de siete millones sesenta y siete setecientos setenta y dos pesos ochenta y un centavos moneda nacional.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, la demandada ***** , en su carácter de Notaria Pública número **** de los del Estado ofreció las siguientes pruebas:

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha cinco

de abril de dos mil diecisiete, tirada ante la fe de la ***** , Notaria Pública número **** de los del Estado, visible a fojas ciento cuarenta y cuatro a ciento cincuenta y dos de autos, y que fuera previamente valorada.

Probanza que tiene alcance probatorio para acreditar únicamente que ante dicha fedataria pública se protocolizó la compraventa celebrada entre ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor respecto del inmueble que es materia del presente juicio, más no la validez de su antecedente registral, la cual habrá de determinarse más adelante. Siendo así innecesario analizar las objeciones planteadas por la parte actora respecto del documento que se analiza.

Presuncional legal, consistente en la tesis aislada de la décima época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XIII, octubre de 2012, tomo 2, página 1216, tesis 1a. CLIII/2012 (10a.), número de registro 2002086, rubro **“TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL”**; tesis aislada de la sexta época, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, volumen CXXVI, cuarta parte, página 31, registro 269437, rubro **“REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE”**; tesis aislada de la sexta época, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, volumen LXXIII, cuarta parte, página cincuenta y dos, registro 270439, rubro **“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL”**; y tesis aislada de la sexta época, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, volumen VII, cuarta parte, página doscientos cincuenta, registro 272833, rubro **“REGISTRO PUBLICO. TERCEROS DE BUENA FE”**, que se valoran en términos de los artículos 238 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dichos criterios fueron corroborados por esta autoridad en el portal de internet de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con lo que se acredita que en las mismas, se concluyó que el Registro Público de la Propiedad se basa en los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales otorgan una presunción *iuris tantum* de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con

la realidad; por lo que las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro.

Presunción legal, consistente en la que se desprende de los artículos 11, 33 bis, 33 ter, 34 y 70 de la Ley del Notariado vigente en el Estado; y 2187, 2188, 2190 y 2192 del Código Civil del Estado, que se valoran en términos de los artículos 238 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con lo que se acredita la validez, mientras no se pruebe lo contrario, de las actuaciones consignadas ante la fe del notario público.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

No pasa desapercibido, que la referida demandada no ofreció como elementos de prueba diversas documentales que anexó a su escrito de contestación de demanda, sin embargo, al haberse acompañado a dicho libelo, el suscrito juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de sustento la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto y Rubro siguiente:

“DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION. El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración.”

Siendo los siguientes:

Documental pública, consistente en las copias certificadas expedidas por la ***** Notaria Pública número ***** de los del Estado, relativa al escrito de solicitud de certificado de libertad de gravamen y primer aviso preventivo, visible a fojas quinientos nueve y quinientos diez de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido una fedataria pública en ejercicio de sus funciones, de la que se desprende que en fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, la ***** , en su carácter de Notaria Pública número **** de los del Estado solicitó al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado la expedición de certificado de libertad de gravamen del inmueble ubicado en la esquina de ***** y ***** de esta ciudad, fracción con una superficie de quinientos noventa y cuatro punto dos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al ****, en cincuenta y un punto doscientos cincuenta y cuatro metros, con *****; al ***, en noventa y dos punto cuarenta y nueve metros, con *****; al *****, en veintisiete punto ochocientos cuarenta y tres metros, con *****; y al *****, en dieciséis punto seis metros, con *****; y que fuera recibido por dicha dependencia pública el treinta y uno de enero de dos mil diecisiete.

Documental pública, consistente en las copias certificadas expedidas por la ***** Notaria Pública número ***** de los del Estado, relativas al certificado de libertad o existencia de gravamen con aviso preventivo, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado en fecha tres de febrero de dos mil diecisiete, visibles a fojas quinientos doce a quinientos quince de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido una fedataria pública en ejercicio de sus funciones, de las que se desprende que ante dicha autoridad registral se encuentra inscrito el lote sin número del fraccionamiento ***** , ubicado en ***** esquina ***** , sin número, con una superficie de quinientos noventa y cuatro punto cero dos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: *****, en cincuenta y un punto doscientos cincuenta y cuatro metros, con *****; al ***, en noventa y dos punto cuarenta y nueve metros, con *****; al *****, en veintisiete

punto ochocientos cuarenta y tres metros, con *****; y al ***** , en dieciséis punto seis metros, con *****; el cual al día tres de febrero de dos mil diecisiete, se encontraba registrado a nombre de *****
***** , con un porcentaje del cien por ciento, con folio real ***** , e inscrito bajo el número **** , libro ***** , sección primera Aguascalientes, aclaratoria/acta complementaria de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.

Documental pública, consistente en las copias certificadas expedidas por la ***** Notaria Pública número ***** de los del Estado, relativas al volante número 859471 de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, visibles a fojas quinientos diecisiete y quinientos dieciocho de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido una fedataria pública en ejercicio de sus funciones, de las que se desprende la solicitud realizada al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado por la ***** , en su carácter de Notaria Pública número **** de los del Estado para la inscripción en el registro ***** , libro ***** , sección primera del municipio de Aguascalientes, folio real ***** , del segundo aviso preventivo de la compraventa realizada entre *****
***** como vendedor, y ***** y ***** , como adquirientes.

Por su parte, los demandados ***** y ***** ofrecieron las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de ***** por conducto de su apoderado legal y que fuera desahogada en audiencia de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas mil quinientos ochenta y ocho y mil quinientos ochenta y nueve de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios de su poderdante, y en la que reconoció, que su apoderada sabe que ***** y ***** iniciaron la obra en el

inmueble materia del juicio, en fecha posterior a cuando la parte vendedora
les escrituró; que el inmueble donde se construyó el
***** se debe a que

***** e *****
conformaron el régimen de propiedad en condominio; que el inmueble
adquirido estaba catastral y registralmente a nombre de la

***** .

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas
por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio
en el Estado, de la escritura pública número
***** , volumen ***** , de fecha cinco
de abril de dos mil diecisiete, tirada ante la fe de la
***** , Notaria Pública número ****
de los del Estado, visible a fojas ciento cuarenta y cuatro a ciento cincuenta y
dos de autos, y que fuera previamente valorada.

Probanza que tiene alcance probatorio para acreditar únicamente
que ante dicha fedataria pública se protocolizó la compraventa celebrada
entre ***** y ***** como compradores
y ***** como vendedor respecto del
inmueble que es materia del presente juicio, más no la validez de su
antecedente registral, la cual habrá de determinarse más adelante. Siendo así
innecesario analizar las objeciones planteadas por la parte actora respecto
del documento que se analiza.

Documental privada, consistente en la copia certificada por la
***** , Notario Público número ****
de los del Estado, del oficio DCU/LIC/708617, expedido por el Departamento
de Licencias de Construcción del municipio de Aguascalientes, probanza que
si bien, una notaria dio fe de que la misma concordaba fielmente con la
original de la que se obtuvo, también lo es, que dicha fedataria es parte
demandada en el presente juicio y la certificación del referido documento se
realizó en fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, es decir, un
mes después de que dicha notaria fuera emplazada al presente juicio -tal
como se puede advertir de la cédula de notificación visible a foja
cuatrocientos sesenta y uno de autos-, por lo que, cuando la notaria realizó la
referida certificación, ésta ya tenía conocimiento de su participación como

parte en el juicio en que se actúa, y por ende, al tratarse de un documento que exhibe su codemandada, aún y cuando la ***** tenga fe pública, al documento que se analiza no se le puede dar el tratamiento de documento público, y por consecuencia, se valora como una documental privada que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pues aunque se trata de una simple reproducción de un documento original, también lo es que su contenido se encuentra adminiculado con la reimpresión de licencia de construcción ***** que fuera anexada por el Secretario de Desarrollo Urbano al informe que obra a fojas mil doscientos ochenta y dos a mil doscientos ochenta y ocho de autos.

Sin embargo, dicha documental carece de eficacia probatoria para acreditar las excepciones opuestas por los demandados, pues con la misma únicamente se acredita el significado que tiene el recuadro que aparece en la parte derecha de la licencia de construcción y que son requisitos para la certificación ISO, y no para acreditar la validez de los antecedentes registrales del inmueble materia del presente juicio. Siendo así innecesario analizar las objeciones planteadas por la parte actora respecto del documento que se analiza.

Documental privada, consistente en la copia certificada por la ***** , Notario Público número **** de los del Estado, de la licencia de construcción ***** expedida por la Dirección de Control Urbano del municipio de Aguascalientes, visible a foja quinientos cincuenta y siete de autos, a la cual no puede dársele el tratamiento de documental pública por las razones vertidas en líneas que anteceden, y que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pues aunque se trata de una simple reproducción de un documento original, también lo es que su contenido se encuentra adminiculado con la reimpresión de licencia de construcción ***** que fuera anexada por el Secretario de Desarrollo Urbano al informe que obra a fojas mil doscientos ochenta y dos a mil doscientos ochenta y ocho de autos; y que tiene eficacia únicamente para acreditar los actos de dominio que ha realizado el demandado respecto del inmueble materia del presente juicio de forma posterior a la compraventa que celebrara con

***** , pero no para acreditar la validez de los antecedentes registrales de la compraventa. Siendo así innecesario analizar las objeciones planteadas por la parte actora respecto del documento que se analiza.

Documental privada, consistente en las copias certificadas por la ***** , Notario Público número **** de los del Estado, de la solicitud de certificado de libertad de gravamen, primer aviso preventivo de compraventa, volante de ingreso al Registro Público de la Propiedad, recibo de pago, y certificado de libertad de gravamen, visibles a fojas quinientos cincuenta y ocho a quinientos sesenta y dos de los autos, probanza a la cual no puede dársele el tratamiento de documental pública por las razones vertidas previamente, y que en términos del artículo 351 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pues aunque se tratan de la simple reproducción de documentos originales, también lo es que sus contenidos se encuentran adminiculados con las copias certificadas visibles a fojas quinientos nueve a quinientos dieciséis de autos y que fueran previamente valoradas, con lo que se acredita únicamente la actuación de ***** y ***** como adquirentes de buena fe, mas no la validez de los antecedentes registrales del inmueble materia de la compraventa. Siendo innecesario el análisis de las objeciones vertidas por la parte actora.

Documental pública, consistente en la copia certificada del volante de ingreso al Registro Público de la Propiedad y segundo aviso preventivo de compraventa y obran a fojas quinientos sesenta y tres y quinientos sesenta y cuatro de los autos, a las que, de igual forma, no se les puede dar el tratamiento de documental pública por las razones ya referidas, y que en términos del artículo 351 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio pues aunque se tratan de la simple reproducción de documentos originales, también lo es que sus contenidos se encuentran adminiculados con las copias certificadas visibles a fojas quinientos diecisiete y quinientos dieciocho de autos, con lo que únicamente se acredita la celebración e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado del contrato de compraventa celebrado entre ***** y ***** como compradores y ***** como vendedora de la superficie de terreno que es

materia del presente juicio, pero no la validez de sus antecedentes registrales. Siendo innecesario analizar las objeciones vertidas por la parte actora al respecto.

Documental privada, consistente en la copia certificada por la ***** , Notario Público número **** de los del Estado, de la escritura pública ***** , volumen ***** de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, probanza que si bien, una notaria dio fe de que la misma concordaba fielmente con la original de la que se obtuvo, también lo es, que dicha fedataria es parte demandada en el presente juicio y la certificación del referido documento se realizó en fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, es decir, un mes después de que dicha notaria fuera emplazada al presente juicio -tal como se puede advertir de la cédula de notificación visible a foja cuatrocientos sesenta y uno de autos-, por lo que, cuando la notaria realizó la referida certificación, ésta ya tenía conocimiento de su participación como parte en el juicio en que se actúa, y por ende, al tratarse de un documento que exhibe su codemandada, aún y cuando la ***** tenga fe pública, al documento que se analiza no se le puede dar el tratamiento de documento público, y por consecuencia, se valora como una documental privada que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, carece de valor probatorio pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproduce, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse administrada con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, de ahí la imposibilidad de concederle valor probatorio. Siendo innecesario el análisis de las objeciones planteadas por la parte actora al respecto.

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, tirado ante la fe del ***** , Notario Público número ***** de los del Estado, visible a fojas ciento treinta a ciento cuarenta y uno de autos y que fuera previamente valorada.

Pericial en materia de topografía, con el objetivo de determinar si la superficie materia del presente juicio es o no un resto de la propiedad que fuera de

***** . Probanza de la que se hace innecesario abundar pues la misma ya fue previamente valorada en conjunto con los dictámenes presentados en la prueba pericial ofrecida por la parte actora.

Testimonial, consistente en el dicho de ***** y ***** , y que fuera desahogada en audiencia de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, en la que el primero de los testigos refirió conocer el ***** , en específico el predio que se encuentra en una parte de la esquina que forman las ***** y ***** , desde principios de abril de dos mil diecisiete, siendo una superficie aproximada de seiscientos metros, porque su tío ***** se lo compró a ***** a principios de abril de dos mil diecisiete, y que esto último el deponente lo sabe porque acompañó a su tío a hacer la escrituración en una notaría que ubicada en ***** , y posterior a eso, tanto el testigo como su hermano ***** lo acompañaron a que el vendedor, quien es representante legal de

***** , le entregara la posesión del terreno, el cual estaba enmallado y no había nadie en él utilizándolo, que se lo entregaron sin ningún problema y después el demandado empezó a tramitar los permisos para poner el lote de carros que actualmente está en ese lugar, lo que esto último sabe por comentarios del demandado.

A preguntas que le formuló la parte actora, el testigo refirió no recordar el domicilio exacto, ni el número de la notaría o el nombre de su titular, pero que en un principio los atendió la recepcionista y posteriormente la Notaria; luego les leyeron la escritura y después se firmó tanto el representante legal de

***** como ***** y ***** , lo que recuerda que sucedió alrededor del medio día del cinco de abril de dos mil diecisiete. Que recuerda que la fedataria pública es una persona de tez blanca y estatura media; y que en esa ocasión llevaba puesto vestido, saco y tacones.

Que al momento de la entrega de la superficie de terreno materia del presente juicio, su piso era terminado de cemento adoquín de colores gris, amarillo y blanco y que estaba apilado en una esquina del terreno y el piso como tal era arenilla o grava.

En cuanto al segundo de los testigos, éste refirió conocer el ***** desde sus inicios, así como el terreno ubicado en ***** y ***** , el cual tiene una superficie aproximada de setecientos metros, que dicho terreno fue adquirido por su tío a ***** en su carácter de representante legal de ***** , quien era propietario del terreno, y ahí el demandado puso su negocio de venta de coches, lo que el testigo dijo saber porque tanto él como su hermano ***** lo acompañaron a la escrituración a una notaría ubicada en ***** cuya titular se apellida *****; que la escritura la firmaron tanto su tío ***** como su tía ***** y cuando fueron al terreno ya estaba libre y enmallado; adicionó que el terreno del lado de ***** es más ancho y se vuelve más angosto del lado de ***** , tenía adoquín, de color rojo y no estaba ocupado en ese momento el inmueble.

Refirió, que al momento que le entregaron la posesión del terreno al demandado, no hubo problema alguno, por el contrario, inmediatamente se hicieron los trámites de la licencia de construcción del lugar donde actualmente está el negocio de compraventa de coches, lo que refirió saber porque el testigo acompañó al demandado a sacar la licencia dos o tres días después de la firma de la escritura.

A preguntas que le formuló la contraparte, el testigo refirió desconocer el domicilio exacto de la notaría de referencia, que en esa ocasión acudieron en el mes de abril de dos mil diecisiete, a medio día y fueron recibidos por la secretaria del lugar; que no recuerda las características físicas de la fedataria pública, pero que calcula tenía una edad aproximada de cincuenta años, de tez blanca, cabello oscuro, estatura normal.

Que el trámite de la licencia se realizó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano de Aguascalientes. Que antes del cinco de abril de dos mil diecisiete el terreno materia del juicio era un estacionamiento.

Probanza que en términos del artículo 349 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio, pues ambos testigos fueron coincidentes en sus declaraciones tanto en lo esencial como en lo accidental, quedando acreditada únicamente la actuación de ***** y ***** como adquirentes de

buena fe, mas no la validez de los antecedentes registrales del inmueble materia de la compraventa.

Confesional expresa, consistente en la que realizara la parte actora en los hechos marcados con los números uno y dos, al señalar que la superficie afectada para constituir el régimen de propiedad en condominio en el ***** de esta ciudad, es de treinta y cinco mil quinientos noventa y un punto veintitrés metros cuadrados; que al constituir el régimen condominal del ***** , las empresas ***** acotaron y delimitaron con toda precisión la superficie el terreno afectado para constituir ese condominio; y que la superficie de metros cuadrados que es objeto de debate, al constituirse el ***** , era un área de afectación ocupada por la Comisión Federal de Electricidad, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que el predio materia del presente juicio formaba parte del área de restricción establecida al momento de la constitución del referido centro comercial.

Presuncional legal, consistente en lo establecido por el artículo 6º de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes, que establece que **“el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso”**, prueba que se valora en términos de los artículos 238 y 341 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado, y el cual acredita que tanto la apertura de clave catastral ***** realizada por el ***** en fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, como el visto bueno de validación de predio emitido por el Director de Gestión Urbanística en fecha tres de agosto de dos mil dieciséis y que son antecedentes de la validación de predio protocolizada ante notario público, al ser actos administrativos en términos del artículo 3º del referido ordenamiento legal, son válidos pues de autos no se advierte que alguna autoridad administrativa o jurisdiccional en dicha materia haya declarado lo contrario.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En primer término, debe señalarse, que nuestro ordenamiento jurídico mexicano distingue los actos inexistentes de los actos nulos; como actos inexistentes, se entiende a aquellos a los que les falta un elemento

esencial, en ausencia del cual es lógicamente imposible concebir su existencia jurídica; en tanto que en los actos nulos, se dan los elementos de existencia, pero de modo imperfecto, por ese motivo, no producirá efecto legal alguno o los producirá de manera provisional, pues los mismos serán destruidos de manera retroactiva cuando se determine la nulidad del acto por la autoridad judicial y estos se clasifican en nulos absolutos y nulos relativos (CONTRERAS LÓPEZ, R., 2011, "Teoría de la inexistencia y nulidades en el Derecho mexicano y la Teoría de las nulidades e ineficiencias en el Derecho europeo", *Temas de derecho civil en homenaje al doctor Jorge Mario Magallón Ibarra* rendido por miembros del Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho, UNAM; Mexico D.F., editorial Porrúa).

Por su parte, la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada con número de registro 2399988 ha establecido que la diferencia entre nulidad absoluta y la inexistencia del acto jurídico es meramente teórica, pues en ambas su sanción consiste en que no pueden engendrar alguna consecuencia jurídica, pues aunque produzcan provisionalmente ciertos efectos, éstos se retrotraerán al momento en que se declarase judicialmente la nulidad absoluta o la inexistencia, con lo que se destruye el acto de que se trate.

"NULIDAD ABSOLUTA E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON CONCEPTUALES Y SIMPLEMENTE TEORICAS, Y SUS SANCIONES SON SEMEJANTES. Si por actos inexistentes debe entenderse, aquellos que adolecen de un elemento esencial, ya sea el consentimiento o el objeto, y que no reúnen los elementos de hecho que suponen su naturaleza o su finalidad, y en ausencia de los cuales, lógicamente es imposible concebir su existencia; y por cuanto se refiere a los actos jurídicos viciados de nulidad absoluta, puede sostenerse que son aquellos en que el acto se ha realizado de manera imperfecta, aunque sus elementos esenciales se presenten completos, ya que al haber sido celebrados sin observar las reglas imperativas establecidas en la ley, carecen de perfección conforme a las normas previstas para garantizar la defensa del interés general o de orden público, y así, asegurar la protección de un interés privado; es indudable que, atento lo anterior de conformidad con los artículos 2078, 2079 y 2080 del Código Civil del Estado de México, el acto jurídico que adolezca de objeto o de consentimiento, o haya ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición, no es susceptible de valer ni desaparecer por confirmación, cuyos vicios pueden invocarse por todo interesado, a efecto de prevalecerse

contra los mismos. En tal virtud, al ser iguales las sanciones para tales actos, por consistir en que no pueden engendrar alguna consecuencia jurídica, pues aunque produzcan provisionalmente ciertos efectos, éstos se retrotraerán al momento en que se declarase judicialmente la nulidad absoluta o la inexistencia, con lo que se destruye el acto de que se trate, tales circunstancias implican que, en la realidad, las diferencias entre nulidad absoluta e inexistencia, son puramente conceptuales y teóricas, de acuerdo con la doctrina. Por lo cual, si el matrimonio es un contrato civil, como así se establece en el párrafo tercero del artículo 130 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es evidente que las nulidades y las inexistencias de los actos jurídicos pueden afectar el matrimonio, en razón de ser un contrato; y sin embargo, es válido afirmar que el matrimonio como contrato tiene particularidades y efectos, de las que los demás actos jurídicos y contratos no participan y, consecuentemente, las sanciones civiles que se aplicaren, en el caso de nulidad absoluta o de inexistencia, sustraen al matrimonio del régimen general de las nulidades y de las inexistencias, por lo que los hijos habidos dentro de un matrimonio declarado nulo, deben conservar su filiación, según lo estatuye el artículo 326 del Código Civil del Estado de México.”

Dilucidado lo anterior, a consideración de esta autoridad, la acción de nulidad ejercitada en el presente juicio es **improcedente** por las siguientes consideraciones:

El artículo 1º, fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que para el ejercicio de las acciones se requiere la existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; así, con las pruebas valoradas, en especial con las pruebas periciales en topografía y con la copia certificada del plano del ***** , que obra a foja setenta y cuatro del sumario, quedó acreditado que si bien el ***** es propietario de una superficie amparada en escritura pública de treinta y cinco mil quinientos noventa y un punto veintitrés metros cuadrados y física de treinta y seis mil seiscientos treinta y nueve punto dos metros cuadrados, en la misma no se encuentra contemplada la superficie de quinientos noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados según escritura pública y seiscientos setenta y nueve punto cero ocho metros cuadrados físicos que se reclaman en el presente juicio, pues dicha área de restricción es distinta al área de reserva contemplada en la constitución del régimen en ***** *****

***** ; y por ende, la superficie materia del presente juicio nunca formó parte de la propiedad de la accionante, de ahí que carece de legitimación para ejercitar el presente juicio.

No es ajeno a esta autoridad, que la parte accionante refiere que por mucho tiempo tuvo la posesión de la superficie materia de la litis y que fue desposeído con uso de violencia por parte de la moral demandada, y que acreditó además que actualmente se está llevando un procedimiento penal por el delito de despojo; sin embargo, los actos que derivaron la denuncia penal no tienen injerencia en el presente juicio, ni el hecho de que la parte actora hubiera detentado la posesión de la superficie le da derechos de propiedad sobre el mismo.

Pero, independientemente de lo anterior, y sin que el suscrito realice pronunciamiento alguno respecto de la validez de la escritura pública ***** , volumen **** de la fe del ***** , Notario Público Número ***** de los del Estado, ni si ***** era o no el legítimo propietario de la superficie materia del presente juicio al momento de la celebración del contrato de compraventa con ***** y ***** , es menester señalar que, aún y cuando el artículo 14 de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, establece que la inscripción catastral no produce efectos constitutivos de derecho, la escritura pública antes referida y cuya nulidad reclama, deriva de la autorización por parte del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes de la apertura de clave catastral a favor de la moral demandada y de la validación por parte de la Dirección de Gestión Urbanística de la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial del Estado de Aguascalientes, del proceso de formalización de registro a favor de la moral demandada, (autoridad que incluso estableció que el predio en cuestión no pertenecería al régimen de propiedad de condominio del centro comercial) y no al revés, por tanto, es el acto de autoridad lo que la persona legitimada para hacerlo debió de haber combatido ante las autoridades jurisdiccionales en materia administrativa y no la referida escritura pública en esta vía.

De ahí lo improcedente la acción ejercitada en el presente juicio.

VI. Se declara la improcedencia de la acción de nulidad ejercitada por el ***** y ***** , en el presente juicio.

Siendo innecesario el análisis de las diversas defensas y excepciones que opusieron los demandados que comparecieron a juicio, pues a nada práctico conduciría, dado que no se variaría el sentido de la presente sentencia, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, cuarta parte, XVI, página 87, que señala:

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

Se absuelve a ***** y ***** , ***** en su carácter de Notario Público número ***** de los del Estado; ***** , en su carácter de Notaria Pública número **** de los del Estado, y ***** de las prestaciones que les son reclamadas en el presente juicio.

Se absuelve a la parte actora del pago de gastos y costas toda vez que se actualiza la excepción para su condena, prevista en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la acción de nulidad, debe ser decidida necesariamente por la autoridad judicial, máxime que

nuestro sistema, no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, previo procedimiento formal correspondiente, luego entonces, cuando se hace valer la acción de nulidad de contratos, se actualiza la excepción para el pago de costas.

Sirve de apoyo legal por analogía, la jurisprudencia por contradicción de tesis 82/2010, 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, XXXII, diciembre de 2010, 1º/J.68/2010, página 6, que es del rubro y texto siguiente:

“COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, siempre que se presenten los supuestos siguientes: I. que no le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. que haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en el primer supuesto, a la parte perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando: a) la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial; b) consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en sustituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y, c) en el caso de la demandada, que haya sido llamada a juicio sin necesidad. Por otra parte, tratándose de acciones de nulidad, el artículo 2097 del Código Civil de la misma entidad, prevé que los efectos producidos provisionalmente por el acto declarado nulo se destruirán retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. En ese sentido, si se tiene en cuenta que de la interpretación de dicho artículo se advierte que éste impone a los particulares una orden para que acudan ante órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, máxime que nuestro sistema no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente, es indudable

que cuando se hace valer la acción de nulidad de contratos se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Aguascalientes, consistente en que a la perdidosa no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero. El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo. Se declara procedente la vía única civil.

Tercero. Se declara que el
***** y
***** no probaron su acción, en tanto que
únicamente los demandados ***** ,
***** y
***** , en su carácter de Notaria
Pública número doce de las del Estado dieron contestación a la demanda
entablada en su contra.

Cuarto. Se absuelve a

***** , ***** , ***** ,
***** en su carácter de Notario Público número
***** de los del Estado;
***** , en su carácter de Notaria
Pública número **** de los del Estado,
***** y
***** de las prestaciones
que le son reclamadas en el presente juicio.

Quinto. No se hace especial condena de gastos y costas.

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.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma el **Juez Primero de lo Civil del Estado, licenciado Honorio Herrera Robles**, ante su Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Primero Civil

Lic. Adolfo González Giacinti
Secretario de Acuerdos

El **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **ocho de marzo de dos mil veintidós**.

L'mjmg

El(La) Licenciado(a) María José Muñoz González, Secretario(a) 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 1222/2017 dictada en siete de marzo del dos mil veintidós por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de cincuenta y seis 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.