



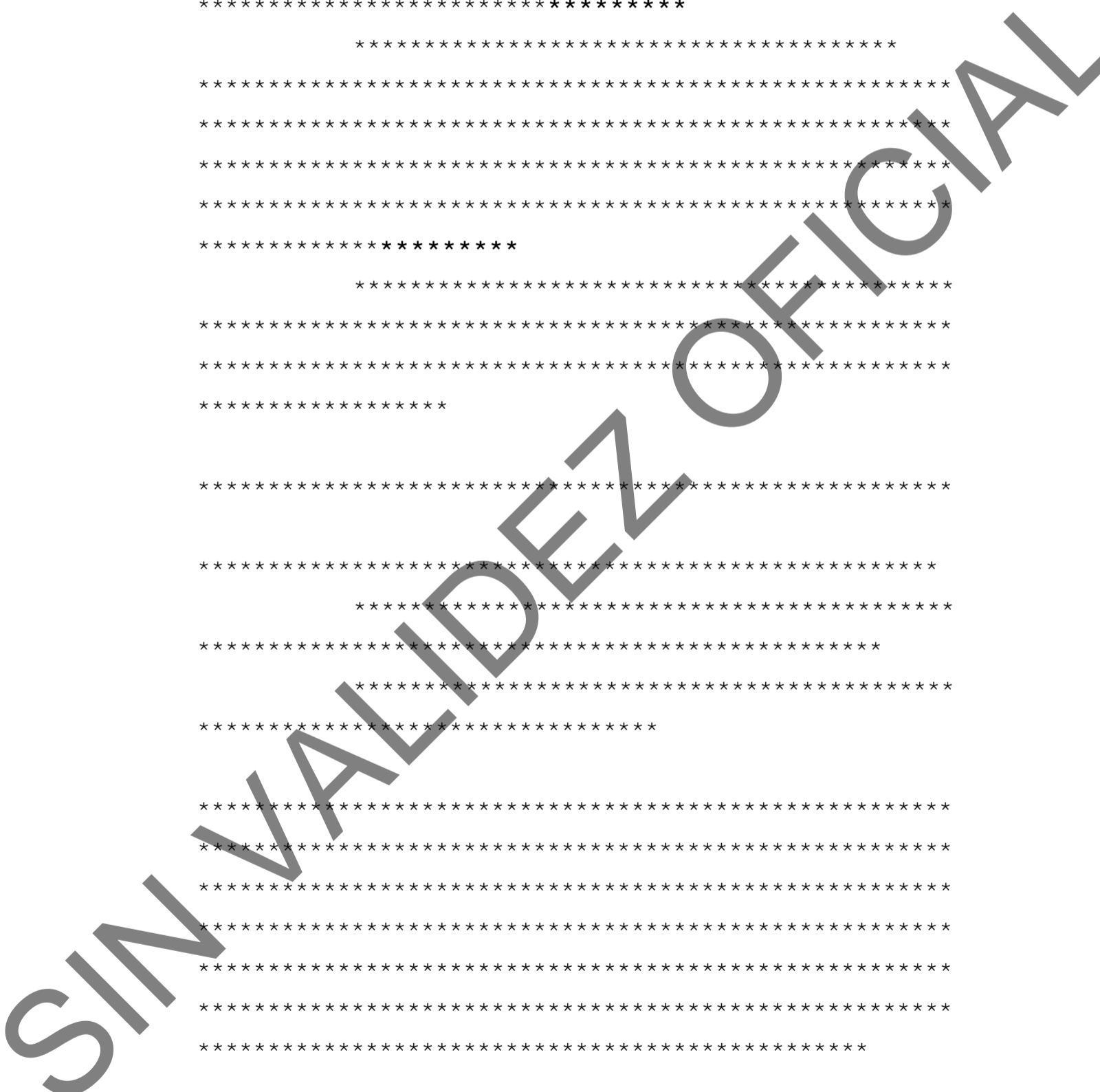
PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**

Basa sus pretensiones en los hechos que a continuación se transcriben:

SIN VALIDEZ OFICIAL





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SIN VALER EN OFICIAL

SIN VALIDEN OFFICIAL



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

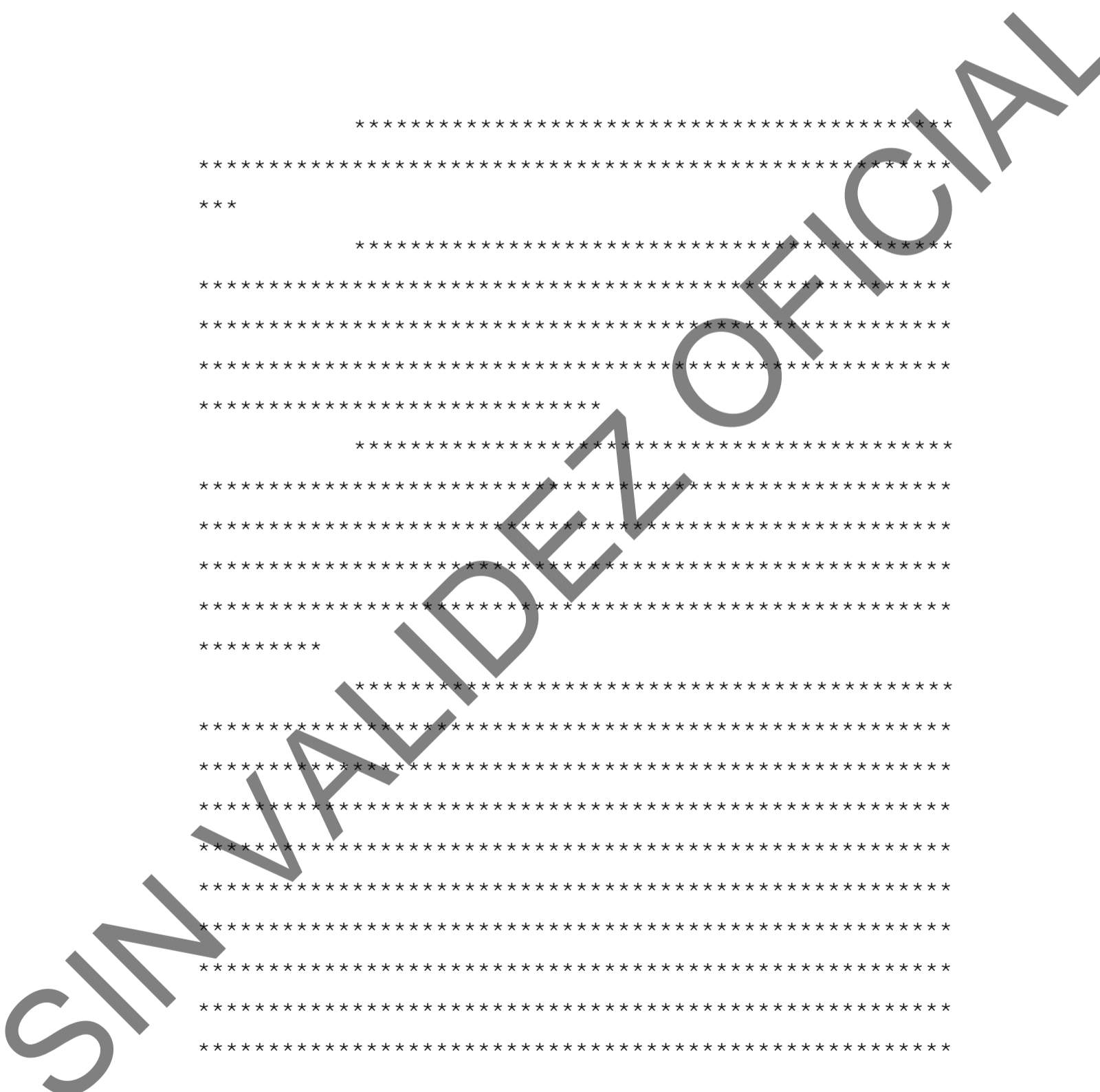
SIN VALIDEZ OFICIAL



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SIN VALIDEZ OFICIAL

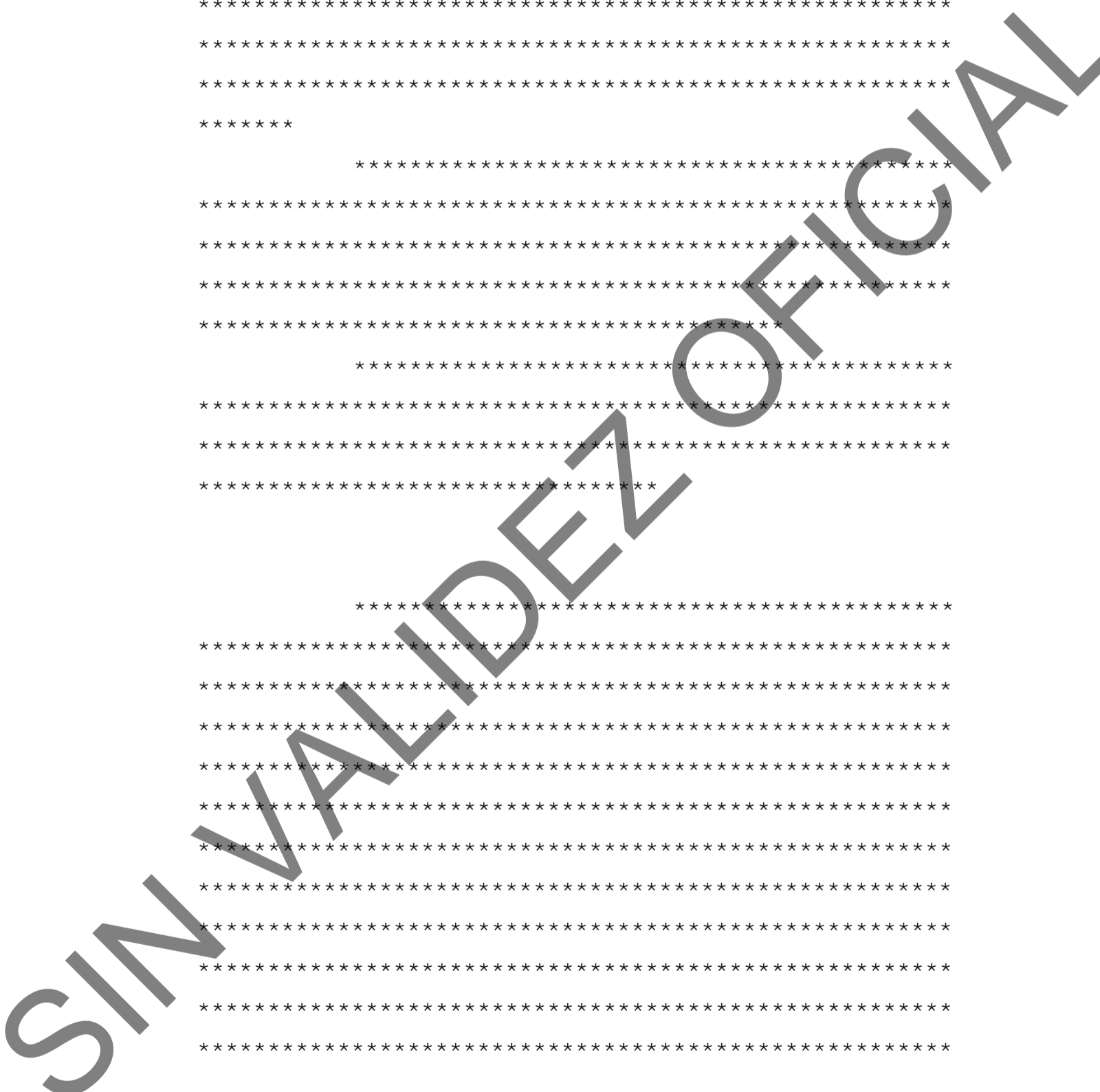




PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

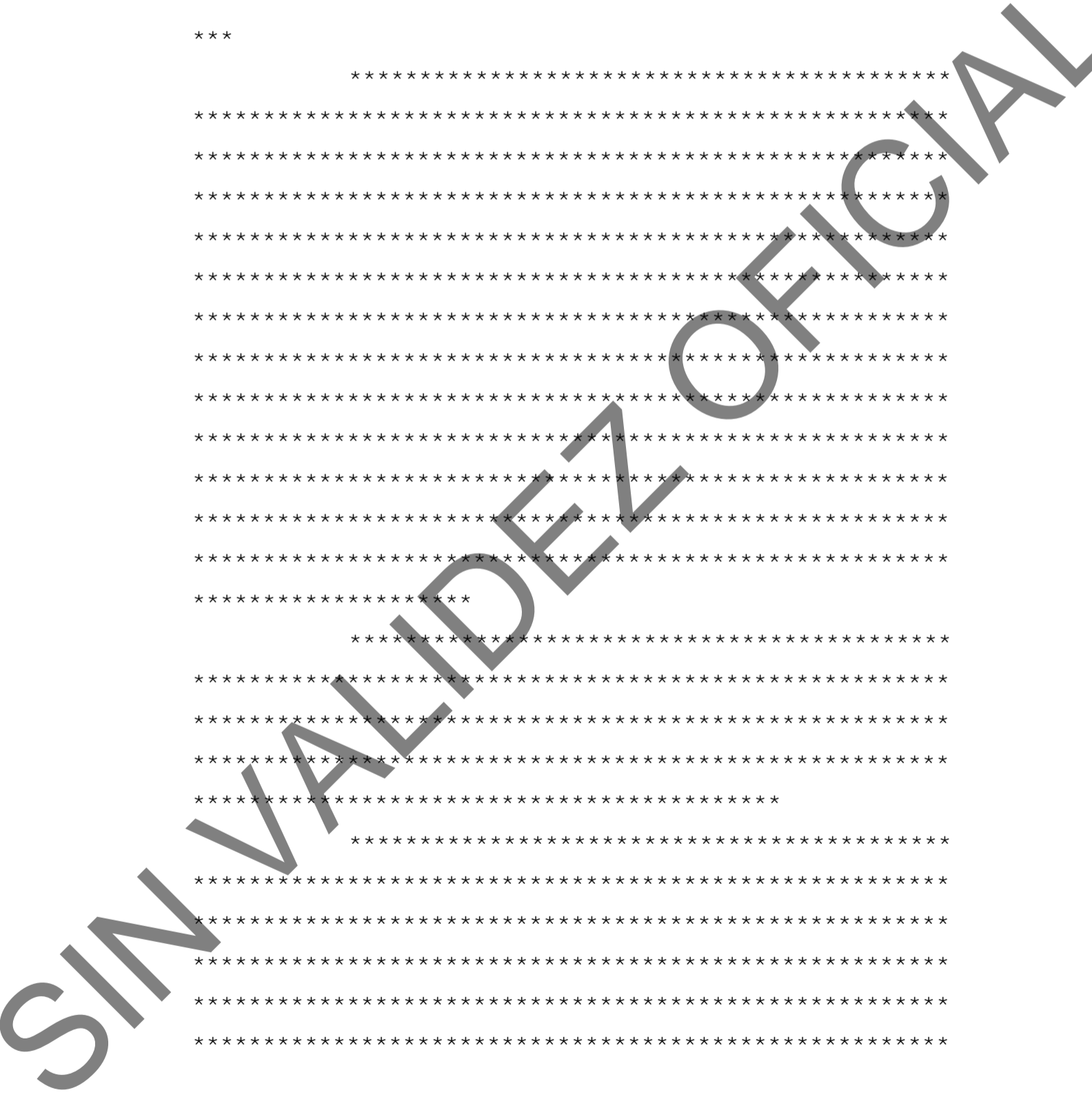
SIN VALIDEN OFFICIAL





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SIN VALIDEZ OFICIAL

* * * * *

SIN VALDEN OFFICIAL

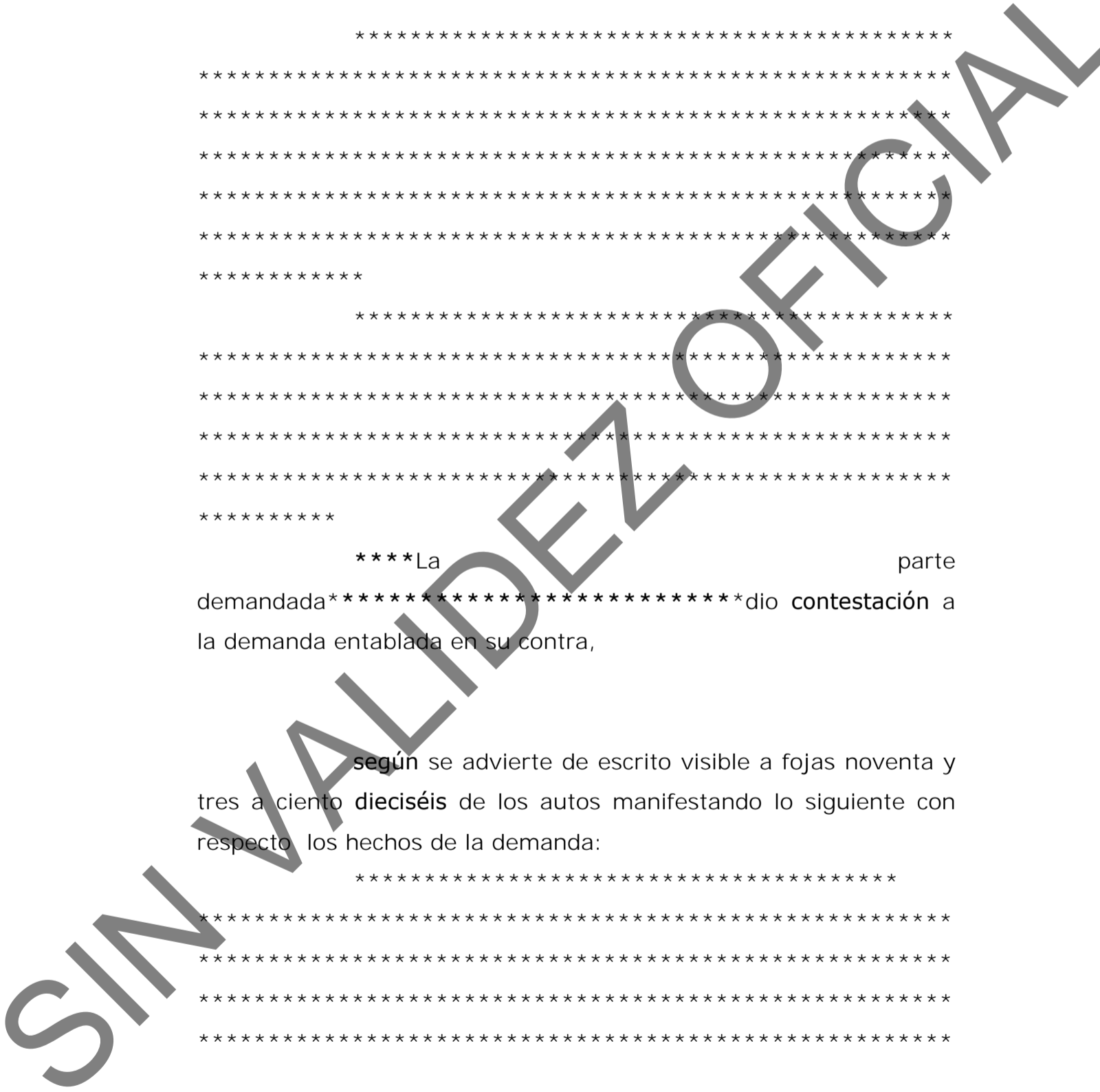


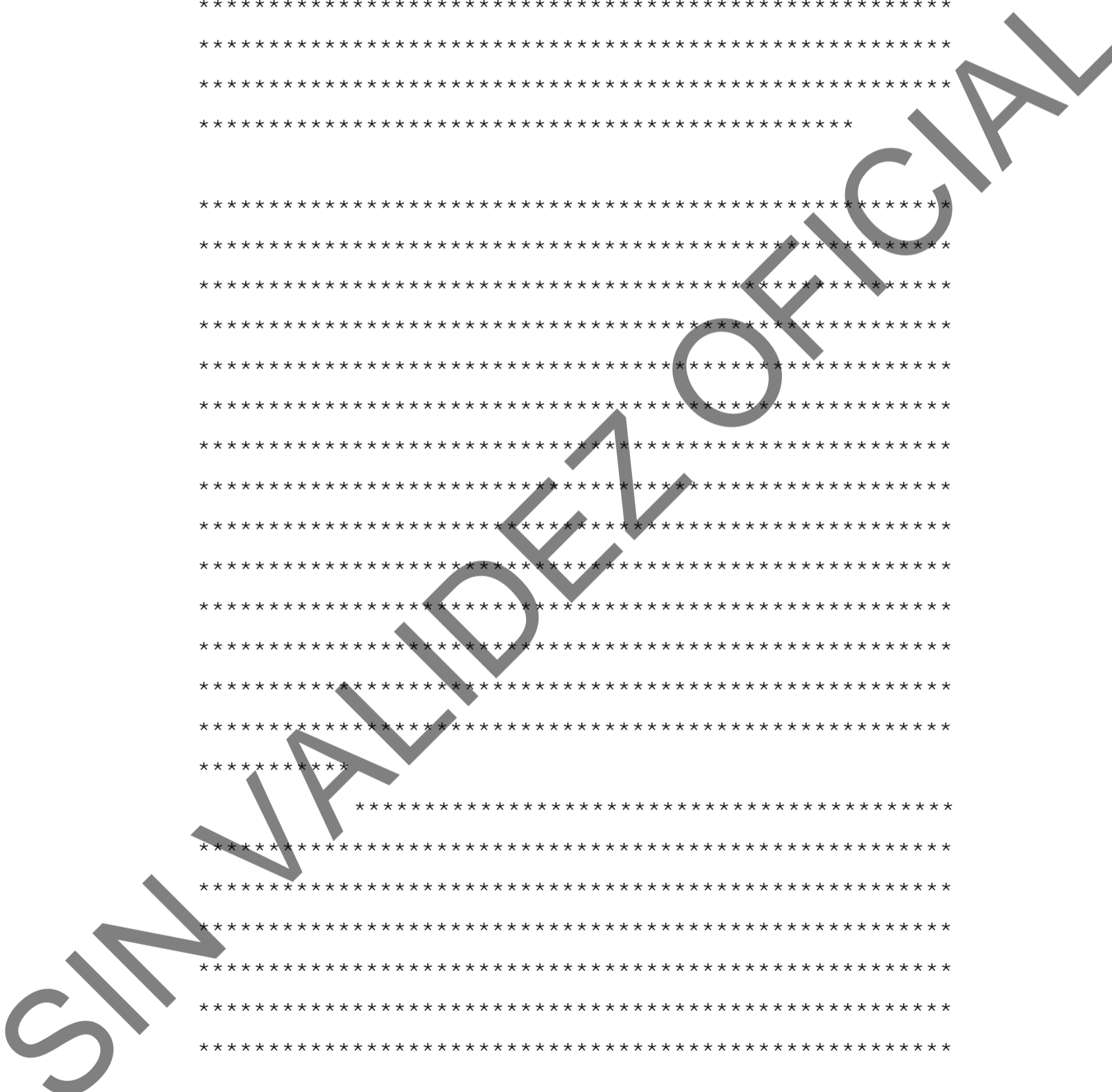
PODER JUDICIAL

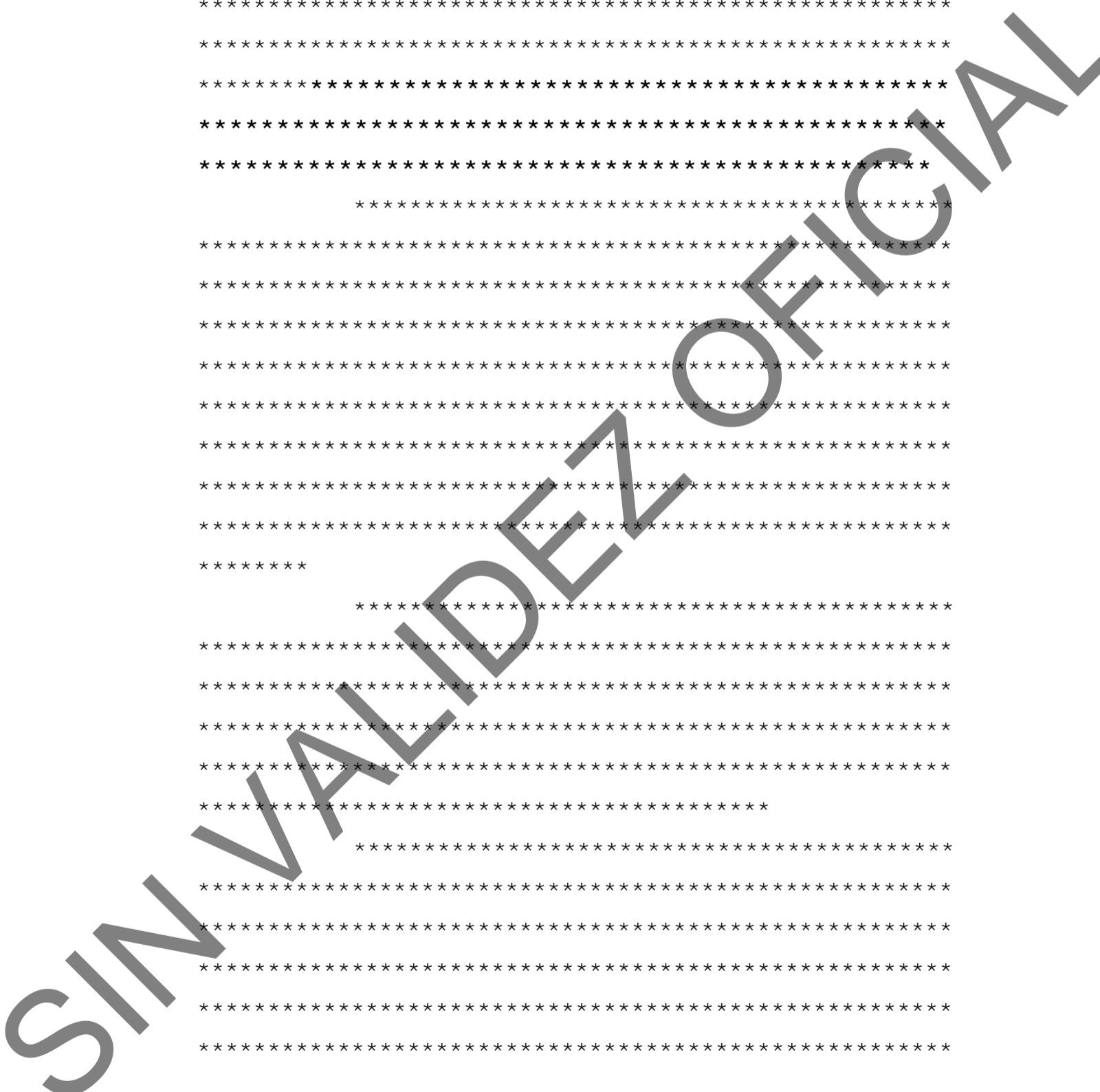
ESTADO DE AGUASCALIENTES

****La parte
demandada*****dio contestación a
la demanda entablada en su contra,

según se advierte de escrito visible a fojas noventa y
tres a ciento dieciséis de los autos manifestando lo siguiente con
respecto los hechos de la demanda:









PODER JUDICIAL

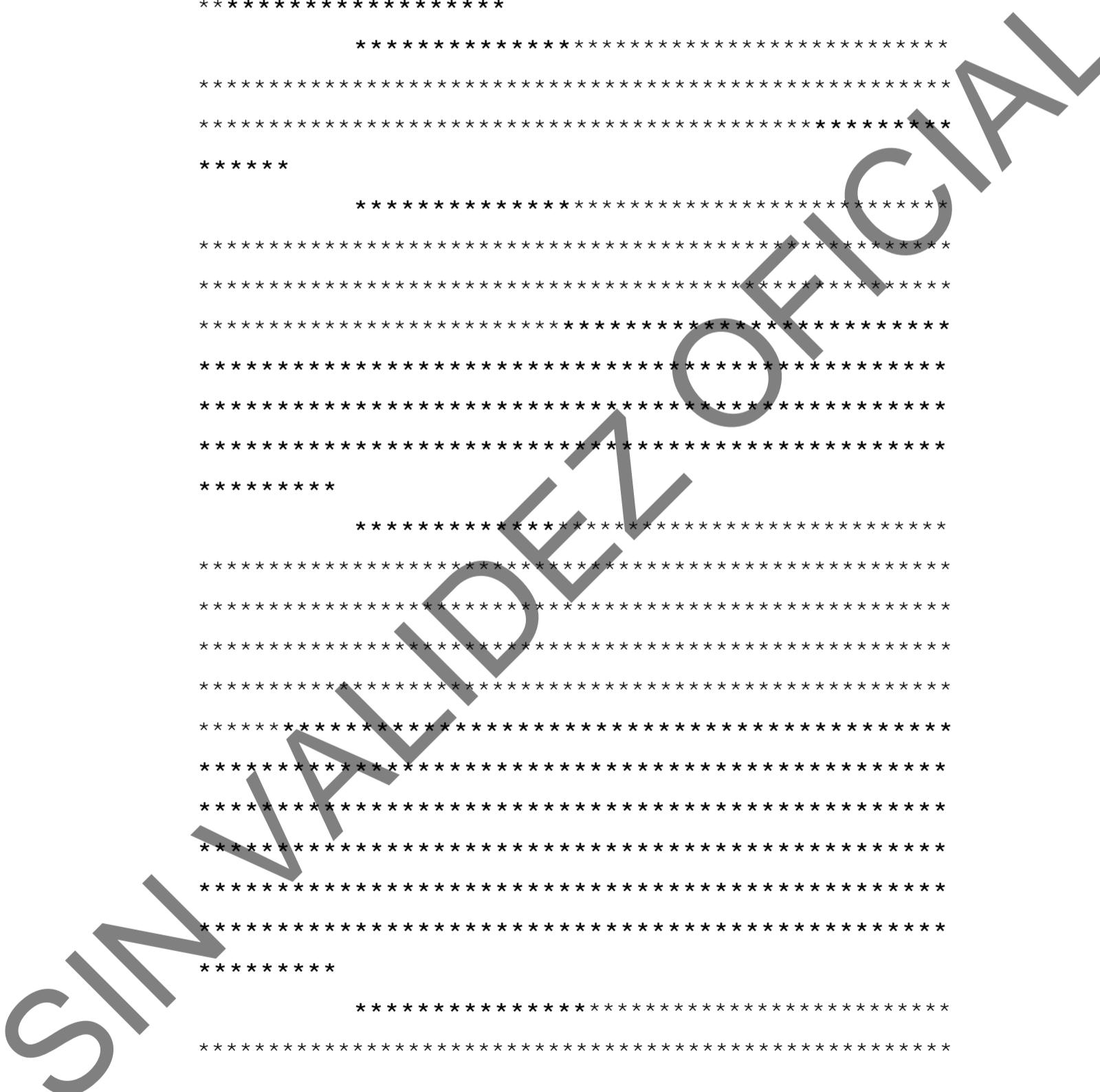
ESTADO DE AGUASCALIENTES

**

SIN VALIDEZ OFICIAL

**

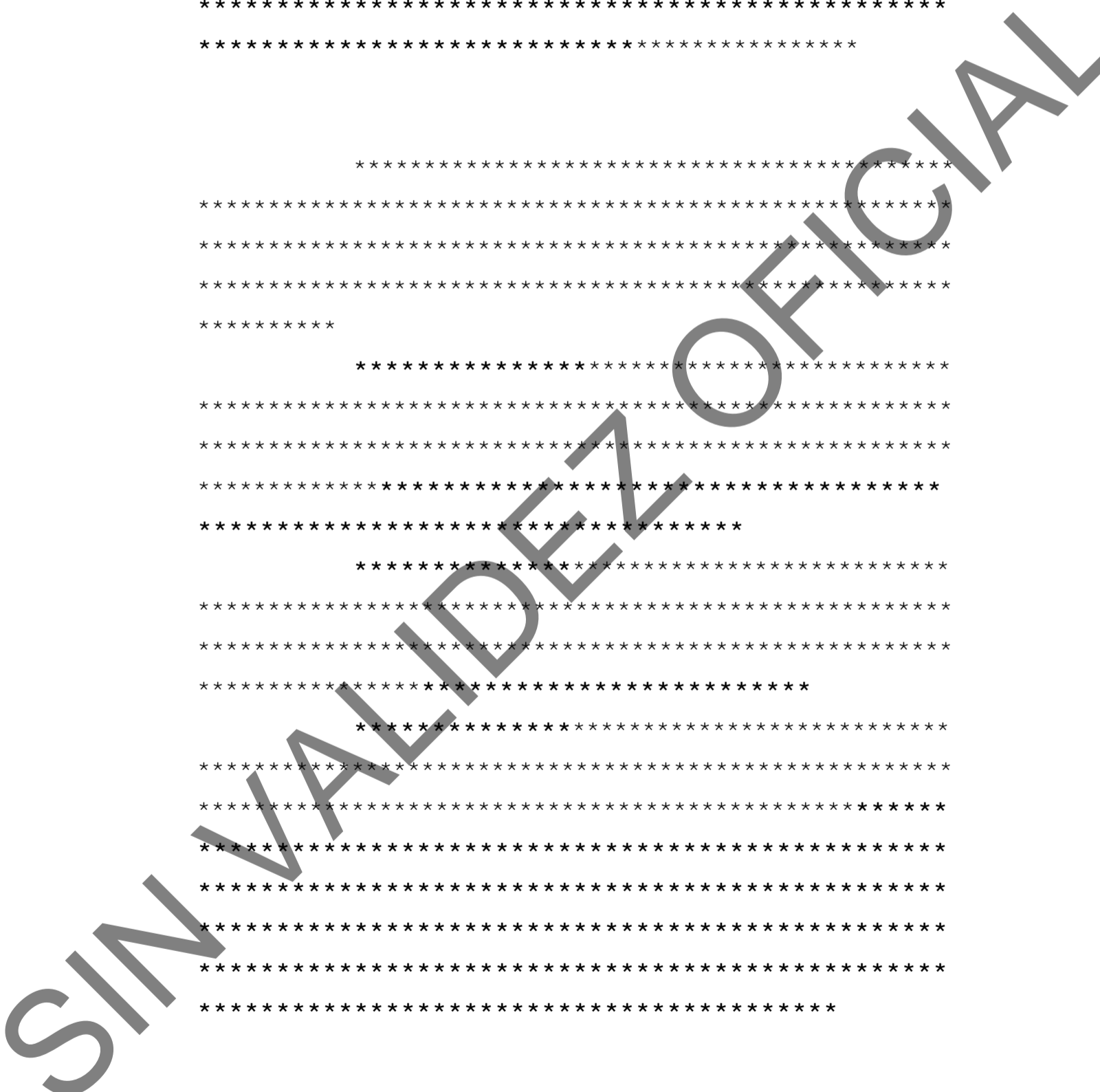
SIN VALIDEM OFFICIAL

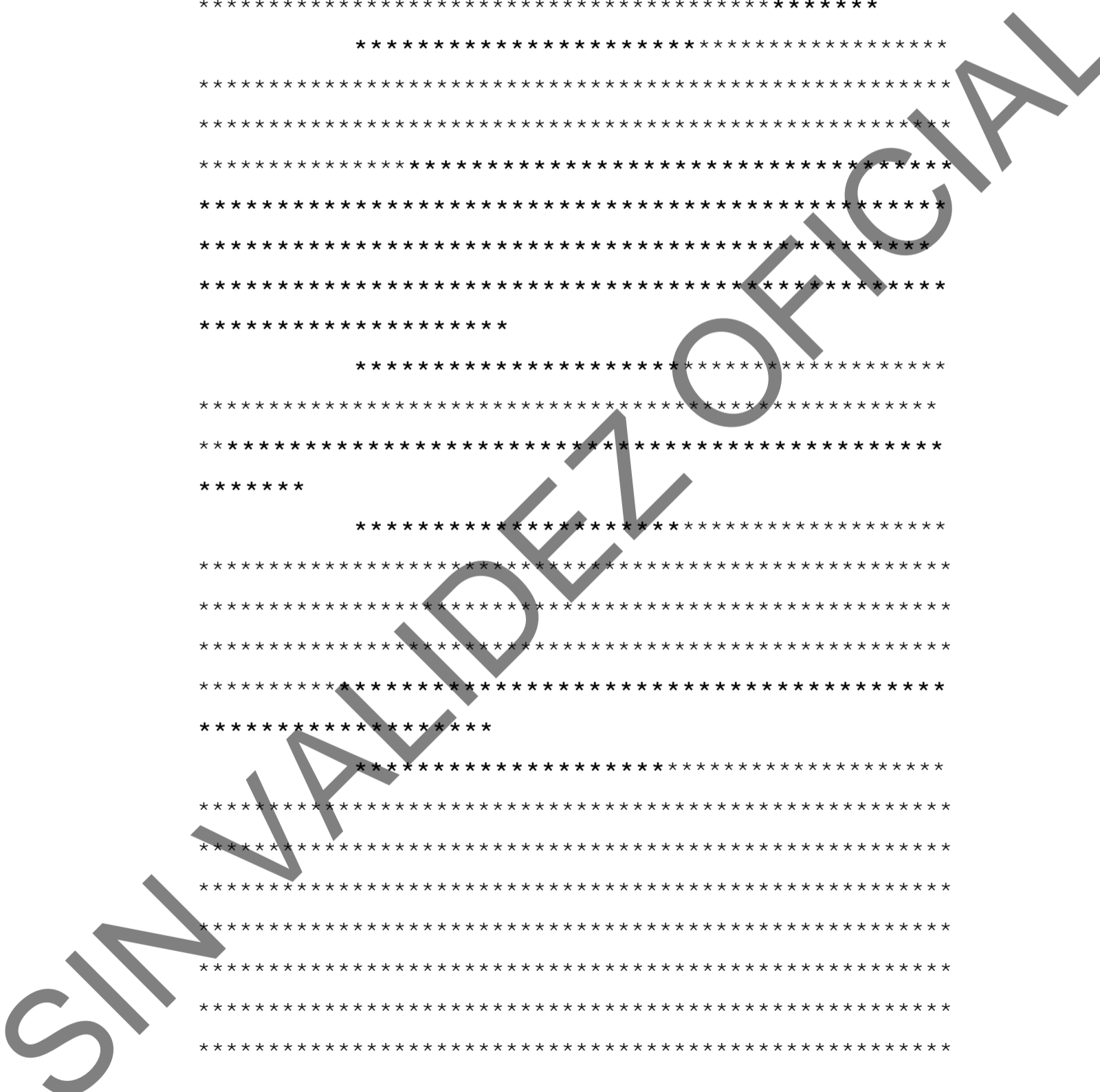


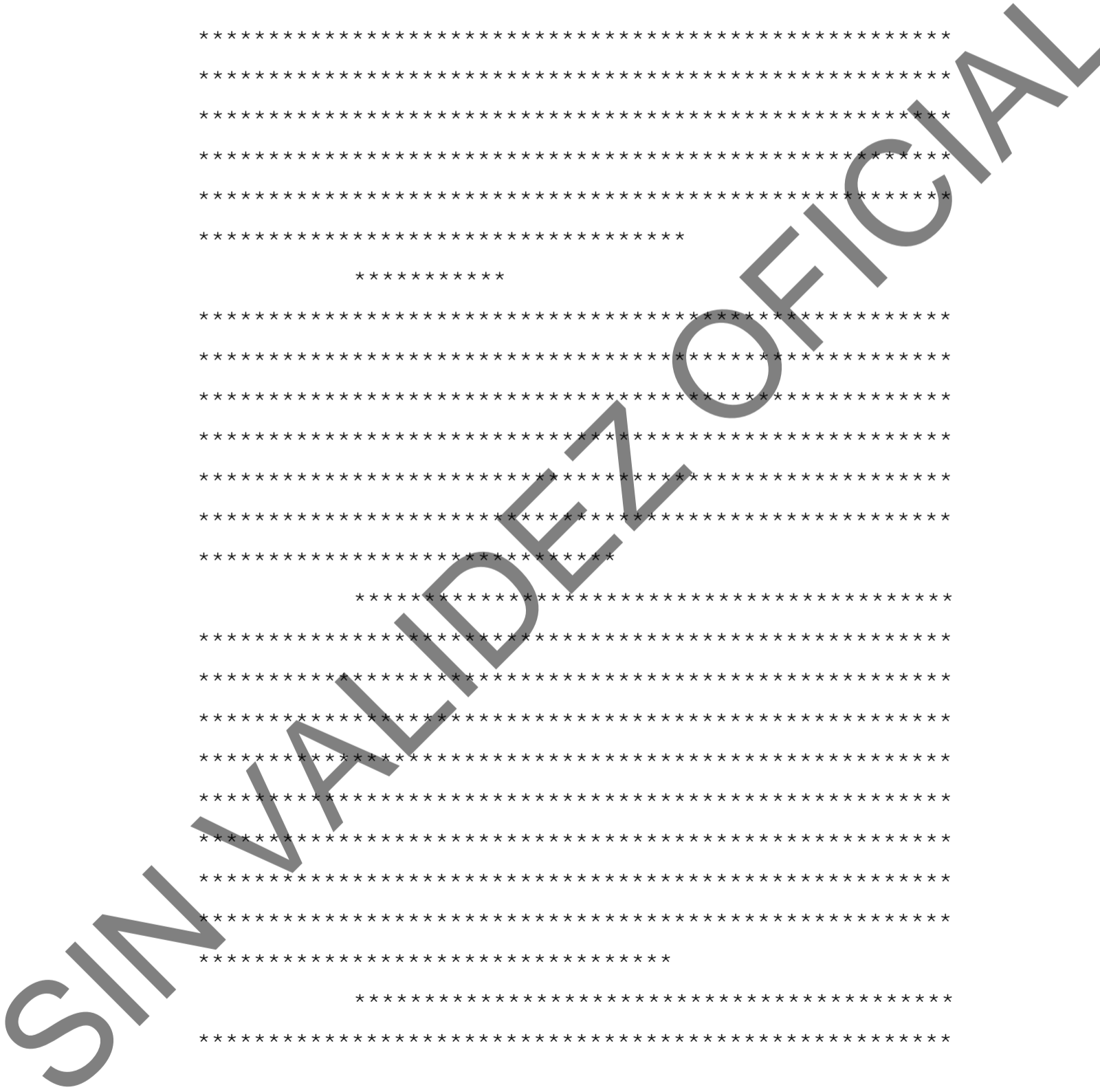


PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES







*

SIN VALDEN OFFICIAL

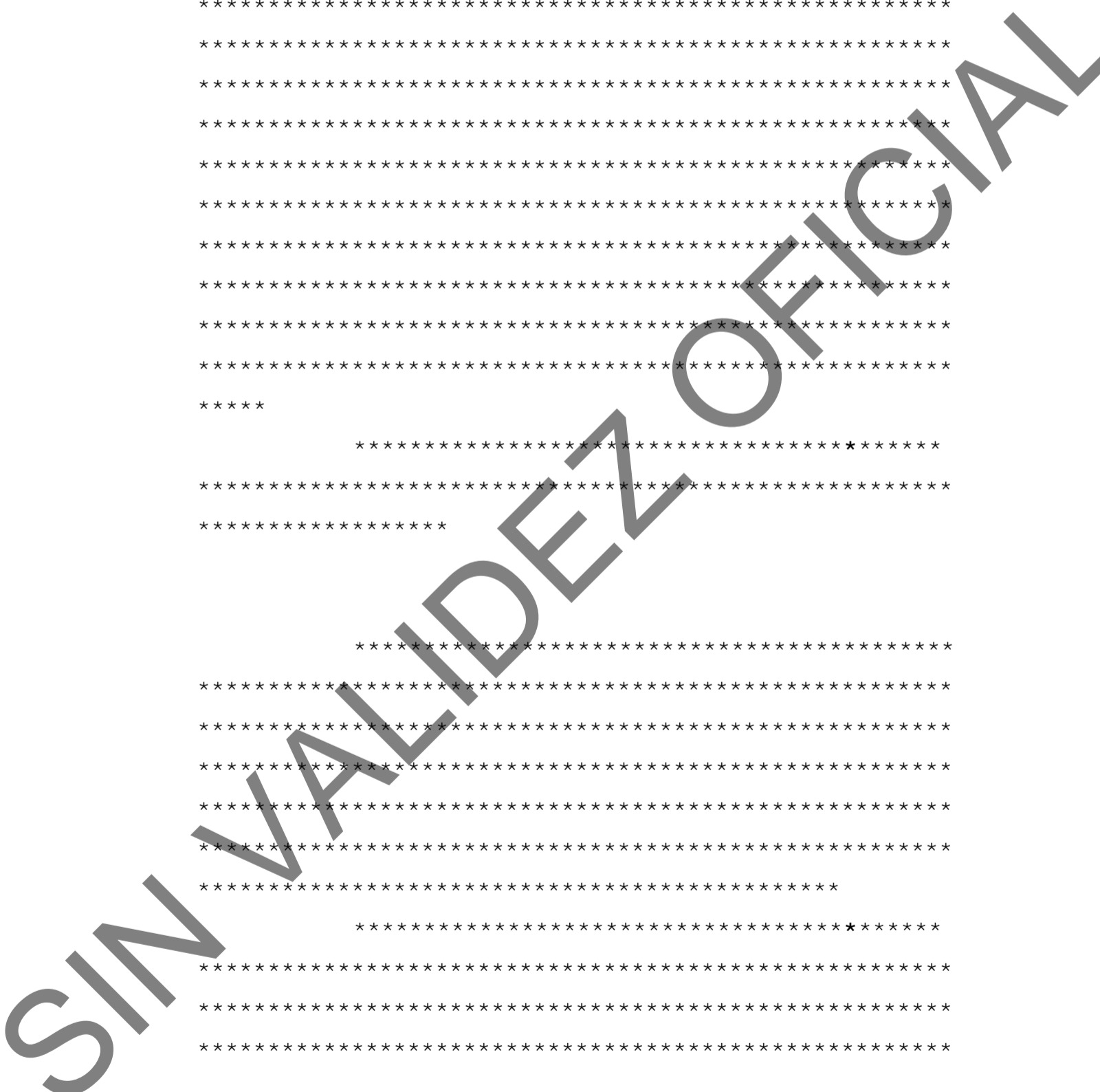


PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**

SIN VALIDEN OFICIAL



**

De los preceptos anteriores se desprende que para la procedencia de la **acción** de otorgamiento de escritura, se requiere acreditar dos elementos:

- a) Que conste de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar un acuerdo de voluntades; y
- b) que no se le haya dado forma legal al contrato.

VII.- Por **cuestión de método**, es pertinente analizar las excepciones y defensas que hizo valer la parte demandada,



porque de ser procedente alguna de ellas, necesariamente **resultaría** improcedente la **acción** de otorgamiento de escritura, y **demás** acciones a ella conjuntas, **así** como los antecedentes **jurídicos** existentes con motivo de los previos procedimientos llevados entre las partes contendientes.

Por lo anterior, como se advierte de la copia certificada de actuaciones deducidas del expediente ***** del Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda, actualmente Cuarto Mercantil del Estado, que merece pleno valor probatorio, por tratarse de un documento expedido por funcionario **público** en ejercicio de su encargo, en **términos** de los **artículos** 281 y 341 del **Código** de Procedimientos Civiles del Estado, **existió** un previo juicio en el que se **entró** al estudio del fondo del asunto, por cuanto a la compraventa que el actor en este juicio menciona **realizó** respecto de un terreno de ***** con Carlos Eduardo Macías Gutiérrez y Araceli González González, juicio de cuya copia certificada se advierten las siguientes cuestiones:

a) ***** en la vía única civil, **demandó** a ***** la nulidad de un contrato de compraventa, aduciendo que no **existía** objeto y que **así**, era nulo absolutamente porque en el documento en el que se hizo constar esa compraventa, que es el mismo que se **acompañó** a la demanda que **motivó** este juicio, se dice que tal **operación** fue por un terreno de ***** y que **así**, no estaba determinado el objeto de la compraventa, ni **podía** determinarse.

A consecuencia de la nulidad demandada, el actor en ese juicio **también demandó** la **restitución** de la cantidad de un **millón** de pesos moneda nacional que fue el precio fijado por las partes a dicho terreno.

b) ***** , **contestó** la demanda, negando su procedencia, alegando que, aunque al contrato se le dio la forma de una compraventa, la realidad es que se **había** tratado de un regalo que le hizo *****
 *** y, **además**, reconvino la **rescisión** de la compraventa, argumentando la falta de pago del precio.

c) Agotado el procedimiento, en fecha ***** , se **dictó** sentencia definitiva por parte del Juez de Primera Instancia y, en ella, se **declaró** que *****no **había** probado su **acción** y que, **además**, ***** , tampoco **había** acreditado la acción que en vía de reconvención ejercitó.

d) Para arribar a las consideraciones vertidas en esos resolutivos, que vinculan y producen efectos de cosa juzgada entre las partes que litigaron el asunto, que lo fueron *****

 ***** , como demandados, porque esa **resolución**, a pesar de haber sido recurrida en la alzada (Toca Civil número 0615/2009-I), se **confirmó** y constituye la verdad legal, en **términos** de lo dispuesto por los **artículos** 373 y 374 del **Código** de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, se **determinó**, lo siguiente:

- Que la **celebración** de la compraventa en debate, no **formó** parte de la litis de ese juicio, porque ambas partes aceptaron su **realización**, porque de no ser **así**, no se **pretendería** su nulidad, ni se **buscaría** rescindirla (párrafo final de foja cinco del fallo).
- Que la inexistencia de una compraventa fundada en la falta de objeto resultante de la imposibilidad de determinar el bien enajenado, solo es procedente cuando es imposible identificar **cuál** es el predio materia del consenso, esto es, cuando carece del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

mínimo de elementos descriptivos necesarios para individualizarlo (*****).

- Que el contrato fundatorio de la acción en ese juicio, demuestra con base en los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que,

según el documento de fecha ***** , el señor ***** , vendieron un terreno al señor ***** de 1/2 hectárea (media hectárea) frente al Tec. de Monterrey y que por dicho terreno se pagó la cantidad de un millón de pesos, dinero que fue recibido por el señor ***** , según así consta del documento, quedando pendiente la escrituración del terreno (foja **** del fallo).

- Que de la ponderación adminiculada del acervo probatorio, en función de la litis del juicio, permite obtener que el documento en el que el actor ***** sustentó su acción, solo tiene por finalidad generar un principio de prueba de la existencia del pacto que celebró con ***** para la adquisición de un inmueble y fundamentalmente, para hacer constar el pago del precio convenido, pero sin que ello signifique que el consentimiento otorgado por los contratantes quedó limitado a la redacción de ese documento (fojas *****).
- Que quedó demostrado, en lo atinente al objeto de la compraventa que, ***** ,

aceptó que se trataba de

*****, misma que es
propiedad de *****y se
encuentra frente al *****,
campus Aguascalientes y que la identificación de la
fracción enajenada, se obtiene de las siguientes
medidas y

colindancias*****

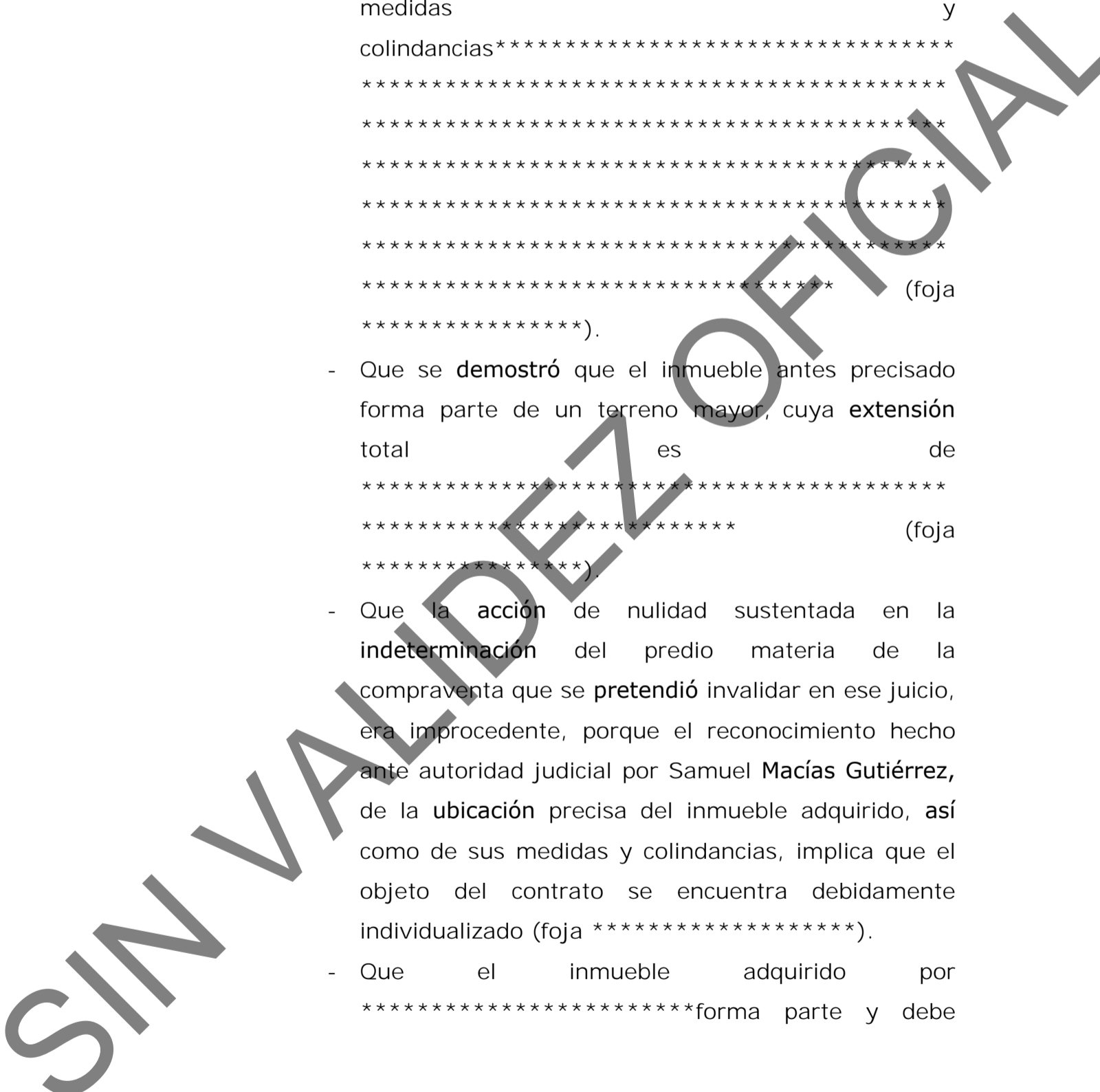
***** (foja
*****).

- Que se **demostró** que el inmueble antes precisado
forma parte de un terreno mayor, cuya **extensión**
total es de

***** (foja
*****).

- Que la **acción** de nulidad sustentada en la
indeterminación del predio materia de la
compraventa que se **pretendió** invalidar en ese juicio,
era improcedente, porque el reconocimiento hecho
ante autoridad judicial por Samuel **Macías Gutiérrez**,
de la **ubicación** precisa del inmueble adquirido, así
como de sus medidas y colindancias, implica que el
objeto del contrato se encuentra debidamente
individualizado (foja *****).

- Que el inmueble adquirido por
*****forma parte y debe





desmembrarse de un terreno de mayor **extensión** (foja *****).

- Que tampoco era procedente la nulidad de la compraventa sustentada en que el inmueble enajenado a

*****, porque se **acreditó** que la parcela

*****, que es en la que se encuentra dicho predio, **sí es propiedad de aquélla** (foja dieciséis del fallo).

- Que, en cuanto a la **reconvención** planteada por *****
es improcedente porque en la medida en que la

regularidad del recibo de pago exhibido por *****no fue desvirtuada, este documento es suficiente para acreditar el pago del precio de la compraventa por parte de *****.

Por otra parte, la Primera Sala Mixta del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en el Toca Civil número *****
al resolver los recursos de **apelación** interpuestos por las partes en contra de la sentencia de Primera Instancia, que **confirmó**, en sus consideraciones determinó lo siguiente:

- *****

- *****

- *****

SIN VALDEN OFFICIAL



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

- *****

- *****

Así las cosas, en ese juicio del que se han expresado las consideraciones de las sentencias de primera y de segunda instancia, este juzgador advierte que quedó sentenciado y constituye la verdad legal, al ser cosa juzgada que, ***** celebró un contrato de compraventa, como comprador, con *****; que el predio objeto de esa operación se ubica y debe desmembrarse de la parcela *****

***** ,
 misma que es propiedad de ***** y que se encuentra frente al ***** y; que la identificación de la fracción enajenada, se obtiene de las

siguientes medidas y colindancias:

También quedó resuelto que el precio pactado por la compraventa quedó efectivamente cubierto por el comprador.

En esas condiciones, los elementos de la compraventa por cuanto a cosa y precio, ya quedaron establecidos al haber sido juzgada su existencia en el Juicio que se tramitó bajo el expediente número ***** del Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda, actualmente Cuarto Mercantil del Estado, cuya sentencia fue confirmada en la alzada, en el Toca Civil *****, que se han precisado y ya no pueden volver a ser objeto de debate, porque las partes que en ese juicio intervinieron, quedaron vinculadas a lo que en él se resolvió y así, constituyen la verdad legal, inclusive se da la existencia de la cosa juzgada al respecto.

Ahora bien, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la resolución de contradicción número *****, que es de carácter obligatorio en términos de lo establecido por el artículo 92 de la Ley de Amparo, ha señalado que también es un elemento constitutivo de la acción pro forma, la exhibición concomitante del precio adeudado, si es que la venta fue a plazos, pues para que pueda exigirse el cumplimiento de una obligación es menester que quien exige el cumplimiento forzoso haya cumplido ya con todas y cada una de sus obligaciones.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia firme a que se ha hecho referencia, y que corresponde a la novena época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, noviembre de 2000, página 11, tesis 1ª./J 14/2000, que es del rubro y texto siguientes:

*****. LA EXHIBICIÓN DEL ***** ADEUDADO ES UN ***** DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Para la procedencia de la ***** ** es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del ***** adeudado. Una compraventa es un contrato **sinalagmático** cuyas obligaciones son **recíprocas** e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la **obligación** a su cargo, la otra **deberá** cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la ***** ** es ***** que la actora consigne el saldo del ***** adeudado, ya que de otra suerte no **podría** comprobar que ella **sí cumplió**; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la **ejecución** de sus compromisos, **máxime** si se convino que el saldo del ***** **se pagaría al momento de escriturar.**"

VIII.- Precisado lo anterior, al dar contestación la parte demandada, según se advierte del contenido de su escrito relativo, fincó su defensa en las siguientes excepciones:

a) Que no existió ni existe ningún inmueble que se ubique frente al ***** que sea propiedad (copropiedad) de ***** , ni de su finado esposo ***** y que así, es inexistente la compraventa que argumenta el actor haber celebrado como comprador, dada la falta de objeto.

b) Que el contrato fundatorio de la acción no es un contrato, sino solamente un recibo o una nota de referencia en la que se señaló que ***** , y su finado esposo ya referido, "le vendieron" un terreno de media hectárea frente al ***** al actor.

c) Que no se recibió dinero, ni se transmitió la propiedad de algún bien. Que la realidad es que su esposo *****

***** , le regaló media hectárea al ahora actor, de alguno de los terrenos de varios que éste tenía en el municipio de Jesús María, frente al ***** , pero

que como ***** **tenía** problemas legales con su esposa, de **carácter** alimentario, **pidió** que se hiciera aparecer como si se celebrara una compraventa y que no se determinara o identificara el predio para que no se lo pudieran embargar.

d) Que la demandada **jamás** conoció el inmueble objeto del acto, pese a que **sí** firmó el documento **acompañado** a la demanda.

e) Que las medidas y colindancias que se **señalan** en la demanda como las del predio motivo de la compraventa son inexistentes, falsas e imaginarias. Que solo las sostiene el actor de la nada, que **sólo él** las ha confesado y que esa **confesión** no puede perjudicarle a ella.

f) Que el documento base de la **acción**, no indica que se trate de la parcela que refiere el actor en su demanda, ni de ninguna otra, insistiendo en que no es propietaria de ninguna parcela que se ubique frente al Tec. de Monterrey.

g) Que es nulo el documento base de la **acción**, y que aunque lo **suscribió** fue por **petición** de su finado esposo ***** , que no estaba en condiciones de celebrar acto **jurídico** alguno, por su estado de salud y los medicamentos a los que estaba sometido, que lo dejaron en un estado de incapacidad, mencionando los padecimientos que **señala** la demandante que tuvo su finado esposo, **así** como los medicamentos que tomaba, **acompañándose** un legajo de copias certificadas de su expediente **clínico**. Que **así**, no estaba en condiciones de expresar su voluntad por padecer una enfermedad que lo **mantenía** intoxicado por el efecto de los medicamentos que le eran suministrados.

Bajo ese contexto, las excepciones y defensas que se han **reseñado**, devienen improcedentes, debido a que pretenden desvirtuar, con los medios de prueba aportados, la compraventa del inmueble objeto del presente juicio, sin embargo, como ya se ha expresado en el considerando anterior de la presente **resolución**, ya fue resuelto en diverso juicio que esa compraventa existe, que el precio se **pagó** y **además**, que **quedó** determinado el inmueble que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

fue objeto de la misma y así, respecto de esas cuestiones ya no puede oponerse defensa o excepción alguna por la parte demandada, porque éste fue el actor en aquel juicio y de esta manera, las partes que en ese juicio litigaron, quedaron necesariamente vinculadas a lo que en él se resolvió, a sus consideraciones, en apego a los principios de seguridad y certeza jurídica y además, a la institución y firmeza de la cosa juzgada, sirviendo como sustento a lo anterior la tesis de jurisprudencia que se transcribe:

“Registro digital: 2022435 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materia(s): Civil, Común Tesis: XI.1o.C.3 K (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo III, página 1960 Tipo: Aislada.- COSA JUZGADA. SE ACTUALIZA EN UN JUICIO EN RAZÓN DE LA SENTENCIA FIRME EMITIDA EN OTRO, CON INDEPENDENCIA DE LAS FECHAS DE SU INICIO. El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado en jurisprudencia, que la ejecución íntegra de una sentencia sólo se alcanza en la medida en que la cosa juzgada se instituye en el ordenamiento jurídico como resultado de un juicio regular que ha concluido en todas sus instancias, llegando al punto en que lo decidido ya no es susceptible de discutirse. En ese contexto, lo determinante para la actualización de la cosa juzgada –directa o refleja– es lo sentenciado con anterioridad en un juicio, por lo que carece de importancia cuál procedimiento inició antes, pues lo que debe ser

primero en tiempo es la sentencia firme, ya que tal firmeza origina la imposibilidad de resolver sobre lo pedido en el juicio que aún no ha sido resuelto, con independencia de que éste se haya instado antes que aquél, y que por el trámite procesal seguido por uno y otro, haya

sido el segundo el que **alcanzó** antes la sentencia ejecutoria. **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 163/2019. Manuel Muños Soto y otra. 23 de mayo de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Ulises Torres Baltazar. Secretaria: Aurora Josefina García Pulido. Esta tesis se publicó el viernes 27 de noviembre de 2020 a las 10:38 horas en el Semanario Judicial de la Federación.”**

Se sostiene lo anterior porque de las constancias del juicio seguido bajo el expediente ***** del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda del Estado, que obran en este asunto, se advierte que en ese juicio fueron demandados *****
*****, por lo que en ese juicio pudieron y debieron ejercer, en torno a la compraventa motivo del debate, todas las excepciones y defensas que hubiesen tenido, de conformidad con los artículos 32, 33, 37 y 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, porque además, ese juicio versó sobre la compraventa, cuya elevación a escritura pública y demás cuestiones ahora aquí se ventilan, y así, la oportunidad para alegar en defensa respecto de esa compraventa y aducir su inexistencia, ineficacia o cualquier otra excepción para desvirtuar la misma debió hacerse valer en el juicio en el que previamente litigaron las partes.

No pasa desapercibido para esta autoridad que la demandada señala, previo a desarrollar la excepción de nulidad de la compraventa por falta de capacidad en su finado esposo, que la sucesión a bienes de ***** no se opuso al juicio de nulidad con número de expediente ***** del Juzgado Cuarto Mercantil, antes de lo Civil y de Hacienda, ya que solo controvirtió esos hechos la demandada ***** como persona física.

Sin embargo, si bien es cierto, la sucesión a bienes de ***** no contestó aquella demanda, esa falta de contestación, para el caso resulta irrelevante,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

precisamente debido a que ***** fue la adjudicataria de la parcela en que se comprende la media hectárea de terreno que se vendió a ***** y además fundamentalmente que en la sentencia definitiva del previo juicio, con motivo de la adjudicación de la parcela, se estimó que no procedía la demanda en contra de la sucesión.

Además, no se acreditó impedimento alguno para ***** , de oponer en aquel previo juicio, las excepciones y defensas que ahora hace valer en este asunto, por lo que al no haberlo hecho con anterioridad en aquel procedimiento, acarrea como consecuencia la extinción de su derecho, de oponer en este juicio las excepciones y defensas que no opuso en aquél con relación a la compraventa del inmueble que nos ocupa, aplicando para ello lo que dispone el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que aunque se refiere a las acciones, por analogía y mayoría de razón cobra aplicación para las excepciones y defensas, además el espíritu del Legislador consagrado en los artículos 37 y 38 del mismo ordenamiento, teniendo además en cuenta que cuando se trata de una persona física y que también tiene un carácter distinto, no puede haber desdoblamiento de personalidad, esto es, que lo que conoce en lo personal no puede decir que lo desconoce con el diverso carácter que pueda tener, a decir, como adjudicataria o heredera en la sucesión mencionada y viceversa, si conoce de algo con el carácter heredera, no puede estimarse que lo desconoce como persona física.

Sin menoscabo de lo anterior, ***** , incluso reconvino la rescisión de la compraventa, ostentándose en lo personal, además de tener la calidad de adjudicataria y heredera universal de la sucesión a bienes del señor ***** , pero no contestó la demanda en contra de la sucesión, aunque pudo haberlo hecho, pues como se demuestra con el testimonio de la escritura de

adjudicación testamentaria, que acompañó a su escrito de contestación de demanda en este juicio en que sentencio, a la que correspondió el número *****

 ***** de fecha ***** otorgada ante la fe del Notario Público en ejercicio y titular de la Notaría ***del Estado, Licenciado *****
 queda claro, que desde ese entonces, en realidad concluyó la sucesión con motivo de la adjudicación testamentaria en favor de *****
 ***** al menos desde el mes de ***** y si el previo juicio inició en el año *****
 también es evidente que para ese tiempo la única interesada era ella y no la sucesión a bienes de su difunto esposo ***** y sí en aquél juicio, no se defendió en los términos en que ahora trata de hacerlo, atento al principio de eventualidad procesal, del que se desprende que deben todos los medios de ataque o de defensa ejercitarse conjuntamente, de manera simultánea, no reservarse ninguno para tratar de hacerlo valer con posterioridad, en esa razón el ejercicio de alguno o algunos de ellos, trae por consecuencia que los demás se extingan, según el espíritu del Legislador atendiendo a los artículos mencionados del Código Procesal.

Por tales razones, en este juicio ya no es dable su análisis, estimando que existe impedimento para que este juzgador lo haga, porque ya existió un debate previo en torno a esa compraventa, cuyos resultados vincularon a las partes, y fueron las mismas, con iguales calidades de actor y demandada, quedando por tanto incólume la existencia de la compraventa de la media hectárea de terreno; de sus medidas y colindancias y que se comprende dentro de la parcela que ya se ha referido frente al *****
 ***** propiedad de la señora *****
 ***** así como que el precio que se cubrió fue la cantidad de *****.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

En cuanto a la **excepción** o defensa que hace valer *********, de acuerdo a su **contestación** de demanda, en el sentido de inexistencia del acto **jurídico** que se **documentó** en el recibo fundatorio de la **acción**, según dijo, por ser heredera universal y adjudicataria por suceder al **señor ******* en todos sus derechos y obligaciones, **refiriéndose** al documento (fundatorio de la **acción**) que aunque lo **suscribió**, lo hizo a **petición** de su finado esposo, padeciendo una enfermedad terminal y sin conocer el inmueble del que se trataba, argumentando **además** que la **sucesión** de su esposo no se opuso al juicio de nulidad y que solo **controvirtió** esos hechos como persona **física**, pero ya se ha mencionado que no puede tratar de hacer valer ahora que no **contestó** la demanda la **sucesión**, por lo que ya se ha considerado con anterioridad y por lo tanto, deviene inatendible la **mención** de ********* en el sentido que la **sucesión** a bienes de su finado esposo, no se opuso al juicio de nulidad que se **tramitó** con el número ********* del Juzgado Cuarto Mercantil antes de lo Civil y de Hacienda, bajo el argumento de que solo **controvirtió** esos hechos como persona **física**, ya que en la sentencia dictada en dicho juicio **estimó** que por ser heredera y adjudicataria de la **sucesión**, era improcedente la demanda en contra de la **sucesión** demandada.

Así mismo deviene improcedente la defensa que realiza la demandada *********, al manifestar que ella como persona **física** y como adjudicataria de la **sucesión** de su finado esposo, y la **sucesión** propiamente dicha, no ejercieron la **acción** de nulidad del contrato fundatorio de la **acción** y sin obstar ello, que ese documento es nulo porque su finado esposo no estaba en condiciones de celebrar acto **jurídico** alguno por su estado de

salud y los medicamentos a los que estaba sometido, según dice que lo dejaron en un estado de incapacidad que por no haber sido declarado, es susceptible de ser demostrado ahora,

habida cuenta que con las pruebas desahogadas no se acredita que al momento de la **celebración** del acuerdo de voluntades ***** tuviese **algún** trastorno que le impidiera expresar libremente su voluntad para celebrar el contrato, misma que **quedó** plasmada de manera fehaciente en el mismo, pues como consta de las transcripciones que hace la demandada de las posiciones en los medios preparatorios tramitados bajo el expediente ***** del Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda, hoy juzgado Cuarto Mercantil, como aparecen en su escrito de **contestación** de demanda, en referencia con la **décima** quinta, al **preguntársele** de quien es la letra manuscrita que aparece en la constancia de fecha primero de octubre del **año** dos mil seis, que se le **mostró**, **contestó** diciendo que es letra de su esposo ***** , luego entonces si **éste** **suscribió** dicha constancia, resulta claro que no tuvo ningún estado de incapacidad en el momento de hacerlo, **además** de ello, la misma demandada **afirmó** que **también** ella lo **suscribió**, por lo que, con tal **suscripción** evidentemente **expresó** su consentimiento con el contenido del mismo, en **razón** de lo cual no puede alegar en contrario a su **celebración** y a su contenido, porque al firmarlo, lo **consintió**.

Debe tenerse en cuenta **además** que, de la lectura de ese documento, se expresa que el **señor** *****
 ***** **le vendieron** un terreno a ***** de media **hectárea** de terreno frente al ***** y **además** que **se pagó** la cantidad de ***** y que el dinero **fue recibido** por ***** , quedando pendiente la **escrituración** del terreno, y de su contenido, **desprendiéndose** que el documento referido hace **mención** a hechos que a la fecha de sus **elaboración** ya **habían** ocurrido, **según** su propio texto, no a la fecha del ***** , esto es, que en realidad ese documento se trata de una constancia que demuestra



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

la existencia de la compraventa y que esta se hizo, no en la fecha que tiene la constancia, sino con anterioridad.

Consecuentemente, por cuanto a la inexistencia del acto jurídico que se documentó en el recibo fundatorio de la acción, y que hace valer la parte demandada, debido a que ***** lo suscribió padeciendo una enfermedad terminal, no puede darse nulidad alguna en la constancia probatoria de la existencia de la compraventa, ni puede considerarse nulo a ese documento, ya que no fue demostrado con las pruebas aportadas en autos, que dicha persona no estaba en condiciones de celebrar acto jurídico alguno por su estado de salud y los medicamentos a los que estaba sometido, ni que lo hubieren dejado en estado de incapacidad, y que por no haber sido declarado sea susceptible de ser demostrado ahora, pues se insiste, de acuerdo al mismo contenido de ese documento se desprende que la compraventa no se llevó a cabo en esa fecha de primero de octubre del año dos mil seis ya que al contener las palabras "le vendieron", entraña que ya fue un acontecimiento realizado con anterioridad, lo mismo se dice de la palabra "se pagó" y de igual manera por cuanto a que "fue recibido", en razón de lo cual no puede entenderse que la venta se haya hecho en esa fecha, ni que se haya recibido el millón de pesos ese día.

Lo anterior a juicio del que esto resuelve, carece de fundamento, pues como ya se ha mencionado, por esa constancia de fecha ***** , no puede considerarse que el contrato se haya realizado en esa fecha en que se dice estuvo enfermo e incapacitado el señor ***** , primero porque fue él quien según la confesión de ***** suscribió ese documento, motivo por el cual no pudo tener en tal fecha ninguna afectación cognitiva, pues pudo escribirlo en los términos ya

referidos con anterioridad y **además**, porque de acuerdo al contenido de la prueba **TESTIMONIAL** que **ofreció** la parte actora, a cargo de *****

 cuyo testimonio se hizo constar en el acta de la audiencia celebrada en fecha *****

 con toda claridad dichos testigos fueron contestes en afirmar la existencia de la compraventa de media **hectárea** de terreno que le **vendió**

 ***** y que lo supieron desde el mes de *****

 que inclusive vieron e identificaron el plano que le **entregó** el primeramente mencionado a ***** que obra a fojas ***** de autos, en que se representa la **fracción** de la media hectárea de terreno materia de la compraventa, en **razón** de lo cual **quedó** demostrado que la compraventa se hizo antes del mes que mencionaron los testigos o en dicho mes.

Ahora bien, ***** **ofreció** la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de *****

 desahogada en audiencia de fecha *****

 a fin de acreditar el estado de incapacidad de su esposo *****

 habiendo el primero de los mencionados testigos, con **relación** a los hechos de los que fue interrogado **manifestó** no recordarlos, solamente dijo haber conocido a ***** y que **murió** de **cáncer** de **páncreas** porque le **tocó** atenderlo; por cuanto a la segunda testigo *****

 en *****

 ***** ya estaba muy deteriorado, muy acabado



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

con muchas incoherencias que ya no **sabía** de **sí** mismo, y que si lo **movía** uno ya se **movía** tristemente fuera de control muy agresivo, pero sus manifestaciones, no pueden desvirtuar el documento de fecha primero de octubre del **año** dos mil seis, porque como lo **confesó** ***** , al **habérsele** preguntado de **quién** era la letra manuscrita que aparece en la constancia de fecha ***** , **contestó** "que es letra de mi esposo *****", razón por la cual si ese documento se **suscribió** por su esposo, no resulta congruente lo declarado por la testigo en **relación** al estado de salud del antes mencionado, por el mes de ***** , de **ahí** que los testimonios en estudio carecen de valor probatorio para acreditar del impedimento de ***** para firmar el documento que se ha venido mencionando, lo anterior valorado en **términos** del artículo 349 del **Código** de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En **relación** con lo declarado por ***** , al dar contestación a la segunda pregunta, textualmente dijo "**la última vez que yo lo vi, conviví con él fueron dos o tres días** antes de su fallecimiento, yo trabaja con mi hermano ***** y yo, **trabajábamos juntos y en el último año de vida del señor** ***** lo **visité** en cinco veces en su domicilio, la fecha fue en *****...", refiriéndose el testigo al señor ***** y al dar contestación a la tercera de las preguntas dijo que la **última vez** fue en ***** , y las otras veces fue una septiembre, en agosto, junio y abril del mismo **año** y al **habérsele** preguntado en la cuarta de las interrogantes, **cuál** era el estado de salud del **señor** ***** en las veces en que dice haberlo visitado, **declaró** que en abril **más** o menos del **año** ***** se le notaba ya una enfermedad considerable y las siguientes veces cada vez que iba a visitarlo lo **veía** más deteriorado **físicamente**, delgado, demacrado y **así** fue aumentado

su mal estado de salud cada vez que lo visitaba y que lo sabe por qué lo visitaba para saber cómo era su salud; y en cuanto a la quinta de las preguntas que le hizo la parte oferente de su testimonio, dijo que al principio de las visitas que le hizo en su domicilio lo veía un poco nervioso alterado y en las visitas ya

posteriores lo veía un poco más desubicado incluso en la última visita, en las últimas dos visitas lo veía muy incoherente en lo que platicaban y sus repuestas eran muy raras incluso a veces fuera de lugar, testimonio al cuál no se le da valor probatorio por cuanto a la pretensión de nulidad de la compra venta, en base al documento de fecha ***** , porque ese documento es una constancia que demuestra la existencia de la compraventa, y por todo lo ya considerado con anterioridad, su celebración se hizo, en el mes de marzo del año dos mil cinco o antes de este mes, atendiendo a las declaraciones de los testigos ***** , y fundamentalmente porque del contenido de esa constancia se desprende que se refieren hechos realizados en tiempo pasado, a decir la celebración del contrato de compraventa, como ya se ha considerado con anterioridad.

En cuanto a la prueba **CONFESIONAL** ofrecida por la demandada ***** , a cargo del actor ***** , como se advierte del acta de la audiencia celebrada en fecha ***** , valorada en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, este negó todas las posiciones que se calificaron de legales, de ahí que con dicha probanza no se desprende confesión alguna que favorezca a la parte demandada.

En relación con las diversas **DOCUMENTALES** privadas (identificadas con el número 7 del plan de pruebas de la parte demandada, descritas en los incisos de la a) a la bb), ofrecidas por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

parte de la demandada ***** , no obstante que hubieren sido ratificadas por las personas que expidieron dichos documentos, por cuanto a su firma y contenido, en **términos del artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles** vigente en el Estado, no resultan favorables a la parte demandada para demostrar la nulidad que opone, por la inexistencia del acto **jurídico** que se **documentó** en el recibo fundatorio de la **acción**, refiriéndose al documento de fecha ***** , como dichas pruebas **están** encaminadas a tratar de demostrar el estado de salud de ***** por la enfermedad que tuvo y que fue tratado **médica y clínicamente** desde principios del **año** ***** , no demuestran que para el día ***** estuviese incapacitado mentalmente, porque como ya se ha considerado, él **suscribió** ese documento **según** la **confesión** vertida por la demandada al contestar la **décima** quinta de las posiciones, de acuerdo a su escrito de **contestación** de demanda y que obra a fojas ***** de autos, motivo por el cual, dichas documentales privadas aportadas por la parte demandada no le favorecen.

En **relación** con las pruebas **DOCUMENTALES** públicas admitidas a la parte demandada, si bien es cierto que tienen pleno valor probatorio en **términos** de los **artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles** vigente en el Estado, no resultan favorables a la demandada, pues no demuestran en forma alguna la procedencia de sus excepciones y defensas, porque una es la escritura de **adjudicación** otorgada en su favor, otra es copia certificada de **acta de defunción** del **señor** ***** , **así** como la copia certificada de lo actuado en los medios preparatorios, expediente ***** del Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda, hoy Juzgado Cuarto Mercantil, **así** como copia certificada de lo actuado en el expediente ***** del mismo Juzgado, que de ninguna manera prueban las excepciones y defensas que trata de hacer valer, en **relación** a la **excepción o defensa de nulidad** ya referida.

Además, en lo relativo a la **excepción** de nulidad respecto del acto que se dice contiene el documento de fecha ***** , sustentada en la falta de capacidad mental, por enfermedad del señor ***** , la demandada ***** , ofreció la prueba **PERICIAL EN MEDICINA INTERNA Y FARMACOLOGÍA**, así como la prueba **PERICIAL EN**

PSICOLOGÍA, no obstante que se admitieron dichas pruebas inclusive se emitieron **dictámenes** por los peritos designados por la partes, como consta del acta de la audiencia celebrada el ***** , este juzgador, por no encontrarse preparadas para su deshago y sin estar presente la parte oferente de las pruebas para promover lo conducente para su **preparación** y deshago, de conformidad con los **artículos** 235 y 359 del **Código** de Procedimiento Civiles en el Estado, **declaró** que tales probanzas ya no se **desahogarán** en esta instancia por causa imputable a la parte demandada, de ahí que no le resultan de igual forma favorables, pues se debe precisar que la inasistencia injustificada a una audiencia, tiene por efecto que se entienda que renuncia a los derechos que estando presente hubiere podido ejercitar, en **términos** del **artículo** 364 del **Código** de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por lo tanto la inasistencia de la parte demandada a la audiencia **señalada** para el día ***** trajo la consecuencia de la **pérdida** del derecho para promover la **preparación** y deshago de las pruebas antes referidas, y no obstante que la parte demandada interpuso recurso de **revocación** en contra de las determinaciones tomadas en tal audiencia, se **declaró** improcedente el recurso precisamente por **resolución** dictada en fecha ***** .



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

IX.- Bajo las previas consideraciones, la litis en este

juicio debe constreñirse a determinar si es procedente la elevación en escritura pública de la compraventa respecto de la fracción de terreno a que se ha hecho referencia, pues la existencia de la compraventa ya fue resuelta en el expediente *****del índice del Juzgado Cuarto de lo Civil (hoy Cuarto Mercantil) en el que litigaron las mismas partes.

Igualmente, es motivo de este juicio dilucidar si es procedente o no la constitución de la servidumbre de paso demandada por el actor.

Para lo anterior, se aborda el estudio de las acciones intentadas por *****, las cuales se estiman procedentes como se verá a continuación:

Como pruebas de su parte, el actor ofreció las siguientes:

DOCUMENTAL, consistente en el documento en que se hizo constar la compraventa que habían celebrado como vendedores *****, y como comprador *****.

Con dicha prueba, que ya fue valorada en el juicio seguido bajo el expediente ***** del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda del Estado, que relacionada con las demás probanzas que en este procedimiento se rindieron, se arriba a la conclusión de que se demostró la existencia de la compraventa respecto de media hectárea del terreno, el monto y pago del precio de la misma y que además que se comprende dentro de la parcela ***** y si bien es cierto dicha documental fue objetada por la parte demandada, con las pruebas aportadas por la propia demandada no se acreditó dicha objeción, en cuanto a su alcance y valor probatorio.

DOCUMENTAL, consistente en la copia certificada del atestado de defunción de ***** , el

cual prueba plenamente su deceso en **términos** del **artículo 341** del **Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes**.

DOCUMENTAL, consistente en la copia certificada de los medios preparatorios tramitados bajo el expediente ***** del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda del Estado, la cual merece pleno valor probatorio al tratarse de actuaciones judiciales que **además**, vinculan a las partes porque en esos medios participaron ***** , como promovente y ***** por **sí** y como albacea de la **sucesión** a bienes de ***** , como la parte en contra de quien fueron promovidas. Este medio de

convicción ya fue valorado en el juicio que se **siguió** bajo el expediente ***** del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda y con **él**, relacionado con otros medios de prueba, se **llegó** a las conclusiones que ya han sido expuestas y mediante las cuales, se tuvo por demostrada la compraventa y el objeto y precio materia de la misma.

DOCUMENTAL, consistente en la copia certificada de actuaciones del juicio **único** civil, seguido bajo el expediente ***** del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda del Estado, la cual merece pleno valor probatorio al tratarse de actuaciones judiciales que **además**, vinculan a las partes litigantes de este juicio, porque en **aquél** juicio participaron, ***** como actor y ***** por **sí** y como adjudicataria en la **sucesión a bienes** de ***** .

De acuerdo a lo que ha quedado expuesto y a las consideraciones que sustentaron las sentencias de primera y segunda instancia de ese juicio, que constituyen cosa juzgada y por tanto, la verdad legal, en **términos** del **artículo 373** del **Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes**, **quedó** probado con el documento o constancia de fecha primero de octubre de dos mil seis, que ***** , **había** celebrado un



PODER JUDICIAL

contrato de compraventa, como comprador, con

ESTADO DE AGUASCALIENTES

que el predio objeto de esa operación se ubica y debe desmembrarse de la parcela 959 Z10 P1/2 del ejido Jesús María, del municipio de Jesús María, Aguascalientes, misma que es propiedad de y que se encuentra frente al Tecnológico de Monterrey, campus Aguascalientes y que la identificación de la fracción enajenada, se obtiene de las siguientes medidas y colindancias:

[Redacted area with asterisks]

DOCUMENTAL, consistente en el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, referente a la parcela [Redacted] con el cual se demuestra que ese inmueble aparece registrado ante esa dependencia en favor de [Redacted], que en él se refiere que cuenta con una extensión superficial de [Redacted] y, las medidas y colindancias que de ese documento se desprenden y que además, la escritura pública que ampara esa propiedad quedó inscrita bajo el número [Redacted].

DOCUMENTAL, relativa al croquis o plano que acompañó el actor a su demanda, el cual, adminiculado con la pericial en topografía que se desahogó y que más adelante será valorada, constituye una representación gráfica de la parcela [Redacted], de las parcelas colindantes a ésta, así como de la forma y ubicación del

inmueble que fue objeto de la compraventa cuya **escrituración** se demanda, dentro de la parcela ya mencionada, lo anterior, en **términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes.**

TESTIMONIAL, consistente en la **declaración** de los señores ***** , a las que esta autoridad les concede valor probatorio en **términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles** vigente en el Estado, debido a que en audiencia de fecha **veintitrés** de septiembre de dos mil veintiuno, ambos fueron claros y coincidentes en declarar que **existió** una compraventa entre ***** , como comprador y ***** , como parte vendedora, respecto de un terreno de ***** metros cuadrados que se ubica *****

***** , que se dieron cuenta de esto, por haber presenciado y escuchado las manifestaciones de las partes, en **específico**, porque ***** le entregó un plano a ***** , refiriéndole que era el plano del terreno que le **había** vendido y que esto **ocurrió** en marzo del **año** dos mil cinco; incluso, reconocieron que el plano al que hicieron **mención** en sus declaraciones, es el que obra a foja ***** de autos de este juicio y **según** su **apreciación**, aparece la figura de la parcela con medidas y colindancias y dentro de ella representada a la vez, la figura de la media **hectárea** de terreno, con sus medidas y colindancias, de manera achurada, que se ubica en el viento poniente de la parcela y que esta colinda por el viento este con un camino.

Además, los testigos, declararon sin dudas ni reticencias, fueron claros en sus declaraciones, no manifestaron tener **interés** en el juicio y no fueron tachados por la parte contraria. Cuentan con capacidad intelectual para declarar pues no se **denotó** lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

contrario y así puede advertirse del tenor de su **declaración** y finalmente, no existe dato alguno que demerite su independencia y probidad, estimando que su **declaración** hace prueba plena en este juicio y corrobora la existencia de la compraventa, cuya **escrituración** se demanda, la cual ya **había** sido declarada y juzgada en el juicio seguido bajo el expediente ***** del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda del Estado. **Además**, demuestra que esa compraventa estaba celebrada, al menos desde el mes de ***** , pues fue el mes y año en el que ambos manifestaron que ***** , le **entregó** el plano del inmueble a su comprador ***** .

CONFESIONAL, a cargo de ***** , misma que fue desahogada en audiencia de fecha trece de febrero de dos mil veinte, y al absolver posiciones, **únicamente reconoció** haber sido demandada en el juicio seguido bajo el expediente ***** del entonces Juzgado Cuarto Civil, ahora Cuarto Mercantil del Estado, lo que **quedó** corroborado con las copias de actuaciones de ese juicio que se aportaron a este procedimiento, sin que pruebe **cuestión** diversa con esta probanza.

PERICIAL TOPOGRÁFICA, consistente en los **dictámenes** que rindieron los peritos de las partes, Ingeniero ***** , designado por la parte actora; Ingeniero Topógrafo e Hidrógrafo ***** , perito de la demandada; **así** como el perito tercero en discordia, Ingeniero ***** , que este juzgador **designó**, ante las discrepancias que existieron entre los **dictámenes** rendidos por los peritos de las partes, misma que se valora en **términos** del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Se hace la **precisión** de que esta prueba fue ofrecida tanto por el actor como por la demandada y sus respectivos cuestionarios, fueron contestados por el perito designado por la parte actora y el tercero en discordia, en un **único** escrito,

respectivamente de cada uno de ellos, mientras que el perito designado por la demandada **emitió dos dictámenes**, uno para dar respuesta al cuestionario pericial de la parte que lo **designó** y otro para responder las cuestiones de la actora y de las que en **adición** propuso su parte.

La materia sobre la que versó dicha probanza lo fue en **topografía**.

Al respecto y previo a entrar al **análisis** de estas dos pruebas periciales, es menester precisar que de conformidad con lo dispuesto por el **artículo 294 del Código** de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, para la adecuada **solución** de una controversia judicial en la que se requieren conocimientos especiales relativos a alguna ciencia, arte, **técnica**, oficio o industria, es necesaria e indispensable la prueba pericial, cuya finalidad es auxiliar al juzgador en dichos aspectos, constituyendo una **opinión técnica** a la cual, se **otorgará según** la prudente **apreciación**, el valor que se considere conveniente, esto en atención

a las **máximas** de la experiencia, los hechos notorios o **públicos -reglas o verdades de sentido común-** y la sana crítica.

Así, dicha prueba pericial, es el instrumento probatorio adecuado para que la autoridad judicial se allegue de la **información técnica o científica** necesaria, como los conocimientos que aporta la ciencia en sus diferentes ramas, para determinar la veracidad de un enunciado o hecho y su trascendencia en el conflicto, pues aquella **únicamente** es especialista **jurídica**, por lo que no puede conocer de todas las nociones, **técnicas** o **metodologías científicas** necesarias para la **conformación** de la prueba o la **valoración** de los hechos y que escapan del acervo cultural del que en circunstancias normales se dispone.

Ahora bien, de acuerdo a lo previsto por el **artículo 347 del Código** de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, el valor de la prueba pericial, salvo la **genética**, queda sujeto a la prudente **apreciación** del juzgador, por tanto, el suscrito puede



determinar el valor probatorio, desde luego, en la medida de la prudencia.

Lo anterior ocurre así, debido a que el medio de **convicción** referido se encuentra comprendido dentro del sistema denominado por la doctrina no como prueba tazada, sino de prudente **apreciación** o **valoración**, cuyo sustento son la sana **crítica** y las **máximas** de la experiencia, entendiendo por la primera, aquella **operación** que se sirve de las reglas de la **lógica** para relacionar el conjunto de consideraciones y apreciaciones, mientras el segundo concepto, involucra el correcto entendimiento humano y **los conocimientos científicos especializados**.

De lo que se sigue, que la eficacia de los **dictámenes** periciales depende de que logren aportar a esta autoridad **información** sobre las reglas, principios, criterios, interpretaciones o calificaciones de circunstancias, argumentos o razones para la **formación** de su convencimiento, ajenos al derecho y pertinentes a disciplinas **científicas, tecnológicas** o **artísticas**, preferentemente, respecto de ciertos hechos o **prácticas**, también especiales, cuya **percepción** o entendimiento escapa de 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 efectos o, simplemente para su **apreciación** e **interpretación prudente**.

Luego, se concluye que **tratándose** de conflictos que involucren hechos o circunstancias para cuya **demostración** se requieran conocimientos especializados distintos a la ciencia del derecho, es menester la **resolución** que emita la autoridad judicial se apoye en la prueba pericial, debido a que **ésta** contiene la **opinión** de expertos en una rama de la ciencia, que aporta evidencia **científica** relevante para el caso, con el **propósito** de obtener la verdad de los hechos controvertidos, y que se alcanza mediante la **aplicación de métodos científicos**, cuya **valoración dependerá** de la correcta y prudente **apreciación**, es decir, de la **convicción** cierta que se genere de manera conjunta con las **demás** probanzas, y las **máximas** de la experiencia, esto es, conforme a la **lógica** y sentido



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

civil tramitado bajo el expediente ***** del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda, por lo que, la **ubicación** de diversas parcelas a esa, su superficie y si se encuentran o no situadas frente al *****, no es una **cuestión** que importe para la **resolución** de este asunto, pues se insiste, ya **quedó** establecido en un juicio previo que el inmueble que se **enajenó** (la media **hectárea** de terreno) al actor, debe desmembrarse y se ubica dentro de la citada parcela, por lo que todas las cuestiones periciales que se desarrollaron sobre las **demás** parcelas, son cuestiones ajenas a la litis y, por tanto, se estima que no deben ser analizadas dada esa circunstancia.

Se considera que la materia objetiva a dilucidar con la pericial en **topografía** es la **ubicación** del predio enajenado, dentro de la citada parcela *** del Ejido **Jesús María**, con **ubicación** *****, en el municipio de **Jesús María**, Aguascalientes y **además**, si es o no procedente la **pretensión** de la **constitución** de la servidumbre de paso, y de serlo, **también** debe analizarse si su **ubicación**, superficie y linderos fueron precisados y determinados en apego a derecho, procediendo a analizar si efectivamente esas cuestiones quedaron probadas con el auxilio pericial, para que **así**, pueda resolverse la procedencia de las prestaciones demandadas al respecto, pues, para poder ordenarse la **pública escrituración** del bien, **así** como los **trámites** de **subdivisión** que resulten necesarios para ello y la **constitución** de una servidumbre de paso, es requisito indispensable que **estén** plenamente identificadas, sus medidas, superficie y linderos.

Para lo anterior, y realizando un **análisis** el dictamen que emitiera el perito tercero en discordia, Ingeniero *****, apreciando que para su **emisión** se **constituyó físicamente** en cada una de las parcelas involucradas; que **además**, **utilizó** equipo para apoyar su labor mencionando un GPS o geo localizador, **así** como el software autocad y civilcad. **Señaló** que **también** se impuso de las constancias del expediente para recabar datos que le fueran de utilidad y que **además**, **recabó información** de las parcelas en el

Registro Agrario Nacional, porque como fueron terrenos pertenecientes al Ejido **Jesús María**, es en esa dependencia en donde cuentan con las coordenadas de **ubicación** de cada parcela, lo que **corroboró además** con las visitas de campo que **realizó**. Manifestando, **además**, que **recorrió** las parcelas por sus linderos para ubicarlas, medirlas y representarlas en su dictamen.

Además, acompañó a su dictamen los planos que sustentan y representan de manera **gráfica** cada parcela e **insertó** al mismo, en cada punto que fue resolviendo el cuadro de **construcción** de cada parcela, mencionando que **éste**, es **también** conocido como cuadro de datos **técnicos** y que es una herramienta **topográfica** en la que se representan las coordenadas UTM (universal transverse mercator), rumbos y distancias que ayudan a obtener una **ubicación geográfica** precisa de cualquier **polígono** en el globo **terráqueo** y que esos datos son irrepetibles. **También señaló** que ese sistema de coordenadas **geográficas** se emplea para referenciar cualquier punto en la superficie terrestre, utilizando para ello una **proyección cilíndrica** para representar la tierra sobre el plano.

Por **último**, agregó a su dictamen la evidencia **fotográfica** que corrobora la labor de campo que **realizó** el profesionalista.

Por cuanto a lo que interesa para la **resolución** de este juicio, el perito **estableció** que si bien, la parcela ***** del Ejido **Jesús María** del municipio de **Jesús María**, Aguascalientes, en la escritura que ampara su propiedad refiere una superficie de *****

*****, pero que difiere **físicamente**, de acuerdo al trabajo de campo que **realizó** y a la **información** que **recabó** del Registro Agrario Nacional, ya que en realidad cuenta con una superficie de *****



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

***** , corroborados en el plano y cuadros de construcción que aparecen en el dictamen.

Además, con el método de Sistema de Coordenadas Geográficas, ubicó además de la parcela, la superficie del terreno que fue objeto de la compraventa, dentro de las medidas y colindancias que fueron determinadas en la sentencia del juicio tramitado bajo el expediente ***** del Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda del Estado, en las que se dijo que ese fue el objeto motivo de la misma. La representó gráficamente en un plano, mencionando que debía desmembrarse o desprenderse de la parcela ***** del Ejido Jesús María del municipio del mismo nombre.

También asentó que para la delimitación de ese terreno se dejaron mojoneas de concreto con una varilla para determinar cada vértice del terreno y, a su vez, pintura en aerosol en color rosa fosforescente en la mojonea y/o árbol o arbusto cercano para su rápida y fácil ubicación.

Por lo que hace al tema relativo a la servidumbre legal de paso, cuya constitución demandó la actora, el mencionado perito, en su dictamen determinó que la parte menos gravosa o perjudicial para que se trace la servidumbre de paso a la fracción de terreno que se enajenara al actor y así, pueda tener acceso a la misma, es por el viento suroeste de la parcela en que se ubica, esto es, la parcela ***, por el que colinda con la parcela **** del Ejido Jesús María.

Señaló además que la superficie que esa servidumbre de paso debe tener es de (2,545.523) dos mil quinientos cuarenta y cinco punto quinientos veintitrés, metros cuadrados y expuso que las medidas y colindancias que esa servidumbre debe tener, son al sureste, en (212.083) doscientos doce punto cero ochenta y tres, metros con parcela 1456; al noroeste, en (212.171) doscientos doce punto ciento setenta y uno, metros con resto de la parcela 959; al este, en (12.562) doce punto quinientos sesenta y dos, metros con callejón y; al oeste, en (12.588) doce punto quinientos

ochenta y ocho, metros con **fracción** de cinco mil metros a desmembrarse de la parcela 959.

También expuso que el largo de la servidumbre debe ajustarse al que existe desde el camino con el que colinda la parcela 959 en su viento este, hasta llegar al **límite** de la **fracción** de terreno de cinco mil metros a desmembrarse de esa parcela, **para que así se le dote de acceso a esa porción de terreno.**

Por lo que hace al ancho de la servidumbre, **apoyó** el trazo de la manera en que lo **dictaminó**, en **señalar** que existe **regulación** legal que determina el ancho **mínimo** que debe tener una servidumbre y dijo que el **artículo 410 del Código** de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, dispone que debe ser de doce metros y que si bien, las medidas de anchura que propone rebasan por poco **más** de medio metro los doce metros, esto es en **razón** de que, por el **ángulo** de sus **vértices** y su forma, debe tener esas medidas para que en el curso de la misma, cuente con la anchura **mínima** de doce metros y no se cierre la forma y **así** cause que no se respete el **ancho mínimo legal.**

Por lo que hace a esa **aseveración** de la anchura **mínima** legal que refiere el profesionalista, esta autoridad señala que es

cierto lo que tal profesionalista **mencionó**, pues efectivamente el dispositivo legal que **mencionó** en su dictamen en apoyo a esa **cuestión**, **señala** que la anchura **mínima** de una servidumbre de paso es de doce metros y aunque ese **artículo** hace referencia a subdivisiones de predios **rústicos**, no existe **ningún** otro precepto que disponga una anchura menor a esa para cualquier servidumbre. A **más**, **señala** incluso, en su **artículo 362**, como anchura **mínima** de una calle interior de un fraccionamiento, esto es, una vialidad no principal, que **ésta** debe ser de, al menos, doce metros, por lo que esta autoridad comulga con el hecho de que, el ancho **mínimo** que debe tener una servidumbre de paso sea de



doce metros, porque la legislación urbana aplicable en el Estado, establece esa anchura como la mínima que debe contar una vialidad que no sea principal, sino interior.

Finalmente, el profesionista también insertó un cuadro de construcción para ubicar esa servidumbre de paso y la representó gráficamente en un plano de conjunto dentro del terreno que fue motivo de enajenación en favor de ******, en donde aparece la parcela ****** del Ejido Jesús María; la fracción de terreno enajenado que se comprende en esa parcela, así como la servidumbre de paso para dotar de acceso a ese terreno.

Todo lo anterior, respecto de la ubicación de la parcela ****** del Ejido Jesús María, así como del terreno que fue motivo de la enajenación y que debe desmembrarse de la misma y también con la delimitación, ubicación y características urbanas de la servidumbre de paso para dotar de acceso a la fracción de terreno desde el camino existente más cercano al predio, estima este juzgador que quedó demostrado mediante ese dictamen que emitiera el Ingeniero ******, porque, a juicio de este juzgador, me genera convicción al ser claro, porque fue desarrollado en palabras comunes y cuando fue utilizada terminología técnica de la materia se expuso o explicó a qué se refería con esos términos; además se expresa que el perito hizo labor de investigación previa se constituyó en las parcelas las tuvo a la vista y recorrido, además estuvo consultando el expediente, como en las distintas dependencias registrales, aunado al trabajo de campo que hizo auxiliado del equipo que estimó necesario y que detalló en su dictamen, cuestión que se ve corroborada con la evidencia fotográfica que acompañó al mismo.

Adicionalmente, los planos que anexó a su dictamen son ilustrativos y proporcionan una información clara de la forma y linderos de los predios en cuestión, representando gráficamente lo que expuso en su dictamen, siendo congruente lo que expuso de manera escrita con lo que plasmó en imágenes o planos.

Por **último**, este juzgador no encuentra causa que demerite la **información** que **proporcionó** el perito en su dictamen, ni de su calidad profesional, mayormente si con ese dictamen se dio vista a las partes en audiencia de fecha ***** y nada expusieron, por lo que no refutaron ese dictamen, no se inconformaron con **él**, ni realizaron manifestaciones, ni argumentaron nada en contra de su contenido, ni de la calidad o probidad del perito, ni se **solicitó** interrogatorio del perito en **mención** a fin de que se aclarase **cuestión** alguna con respecto a su dictamen.

Por todas las consideraciones anteriores, en prudente **apreciación** de este juzgador, el dictamen referido crea **convicción** en cuanto a su contenido con respecto a los puntos abordados por el profesionista que lo **emitió**, por lo que merece valor en **términos** de lo establecido por el **artículo** 347 del **Código** de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, para acreditar la **ubicación** de la parcela ***; de la **fracción** de terreno que de ella se **enajenó** a *****; **además** que se localiza dentro de la superficie de la parcela y que de ella debe desmembrarse o desprenderse; por cuanto a la **precisión** de las medidas y colindancias tanto de la parcela como de la superficie de cinco mil

metros cuadrados o media **hectárea** de terreno; **además** de que esta **última** superficie se encuentra sin salida a la **vía pública** o a camino alguno, y que, por lo tanto, procede la **constitución** de una **servidumbre** de paso que proporcione el acceso y aprovechamiento del inmueble propiedad del actor en el juicio, cobrando **así**, respecto de esos **tópicos** el valor probatorio que se otorga al dictamen del perito tercero en discordia.

Por su parte, carece de eficacia probatoria el dictamen emitido por el Ingeniero ***** , perito designado por la parte actora debido a que, si bien **refirió** haberse constituido



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

en las parcelas correspondientes, se basó en fotos aéreas que dice que fueron tomadas de la plataforma tecnológica de Google Earth, sin que señale haber corroborado su veracidad de manera alguna de modo que, los peritos pueden auxiliar su labor pericial en herramientas tecnológicas, pero no basarla únicamente en ellas y además, pese a que dijo haberse constituido en los predios, por lo que hace a la parcela ***** del Ejido Jesús María, que es la que importa para dilucidar la litis del juicio, porque en ella se comprende el inmueble objeto de la compraventa, únicamente reitera que sus medidas y colindancias las tomó de la escritura y las reproduce, sin que refiera haberlas corroborado o confirmado mediante labor de campo en el sitio.

Además, se limitó a decir que al constituirse en la parcela y tenerla a la vista se percató que solo por el lindero este de la misma existe un callejón o camino que permite su acceso, pero no que haya realizado mediciones en el lugar, ni algún otro trabajo de campo, lo que, a juicio de este juzgador, le resta eficacia probatoria al estimarlo, sin sustento práctico, tomando de él únicamente que por el lindero este existe un callejón o camino. Además, el profesionista tampoco mencionó si realizó mediciones en campo ni el equipo o equipos con los que se haya auxiliado para la emisión de su dictamen.

Por lo que, a criterio del suscrito juez, tal dictamen no cumple con precisión científica, ni labores de campo en cuanto a su elaboración y, en consecuencia, no se logra el objetivo de la prueba pericial que es ilustrar a esta autoridad sobre las razones que lo llevaron a determinar el sentido de su conclusión, lo anterior, en términos de lo dispuesto por los artículos 294 y 347 del código procesal de la materia, más aun tratándose de la materia topográfica en la que se pretende la ubicación precisa de predios, lo que entraña que debe existir no solo una experiencia en la materia y constatar archivos o auxiliarse de herramientas tecnológicas, sino de labor de campo en el lugar motivo de la prueba.

De igual manera, carece de eficacia probatoria el dictamen que emitiera el perito designado por la parte demandada,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Esto es así, porque como ya se ha señalado en esta resolución, en aquel juicio quedó sentenciado que la venta existió y que el predio objeto de la misma fueron ***** cuadrados de terreno que deben desmembrarse de esa parcela, expresándose sus medidas y colindancias y así, aunque hayan o no rasgos o rastros que físicamente lo delimiten, existe toda la información y datos necesarios para obtener su ubicación y por ello, esa aseveración que hace el perito en cuestión, en el sentido de estar imposibilitado para ubicar esa fracción de terreno por no existir rasgos o rastros que la delimiten y porque no existen planos ni coordenadas de la misma, se estima que son carentes de sustento, porque al ser un especialista en la materia, si existen las medidas y colindancias del predio, es posible ubicarlo, mayormente cuando ya se expresó que ese terreno se encuentra dentro de la ya referida parcela, además de que no tomó en cuenta que de las actuaciones del juicio existe un plano exhibido junto con el escrito de demanda, documento, que fue tomado en cuenta para resolver como se hizo en las sentencias relativas al previo juicio antes citado.

Las anteriores consideraciones, llevan al que esto resuelve a dejar de otorgar valor probatorio a ese dictamen, pues sería imprudente apreciarlo de otra manera, ya que aun cuando no existiera algún plano en autos del juicio, ni coordenadas, ni evidencia de que existan rasgos o rastros que ubiquen y delimiten la parcela ***** del Ejido Jesús María, sino solamente su superficie, medidas y colindancias, ésta si es factible poder ubicarla, por contar con medidas, colindancias y superficie además de que es indudable que se localiza en el Ejido Jesús María, tan es así que el perito tercero en discordia ubicó y se constituyó tanto en la parcela como en la superficie que de ella se vendió, y mediante el uso de los métodos que empleó precisó y proporcionó sus coordenadas y las representó gráficamente, lo que evidencia que la fracción de terreno objeto de la compraventa y cuya escrituración se demanda pudo y debió ser identificada dentro de la citada parcela, para conocer su ubicación dentro de la misma y al no haberlo hecho, manifestando una imposibilidad que se estima inexistente, no

puede **dársele** valor probatorio al dictamen del perito de la parte demandada.

Se sostiene lo anterior porque, **además**, la respuesta que **debía** darse al dictamen pericial no se **condicionó** que para la **ubicación** del terreno de cinco mil metros que se enajenara al actor, **únicamente podría** hacerse si existiesen rasgos o rastros que lo **delimitaran** o que existiera un **plano** o **coordenadas** de su **ubicación**.

En ese orden de ideas, la **ubicación** de un predio no depende de la existencia de rasgos o rastros que lo delimiten, ni tampoco de que exista un plano que lo represente, ni de coordenadas que precisen su **ubicación**, porque esa es precisamente la labor que **debía** desarrollarse mediante la prueba pericial, con el auxilio de los profesionales en la materia, por lo que, a juicio de este tribunal, la superficie, las medidas y colindancias que aparecen en las sentencias de primera y segunda instancia del juicio que ya se ha mencionado, aunada al plano que se **acompañó** al escrito de demanda, se estima que resultan datos suficientes para que los peritos pudiesen ubicar el predio en **cuestión** y dar respuesta al cuestionario que se les **pidió resolver**.

Por los mismos razonamientos, carece de eficacia probatoria ese dictamen, por cuanto a la falta de **precisión** de la **ubicación** y **descripción** de la servidumbre de paso, pues bajo el mismo argumento de que no fue posible ubicar el terreno

enajenado al actor, se pretende justificar que tampoco es posible hacerlo respecto de ese derecho real de paso.

Así, con base en las anteriores consideraciones y a las razones que se expresan, ese dictamen no genera **convicción** para esta autoridad y carece de eficacia probatoria.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL, las cuales a juicio de esta autoridad abonan a la causa de la parte actora porque, las constancias del juicio tramitado bajo el expediente ***** del **índice** del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda, demuestran la existencia de la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

compraventa y los demás extremos que en esta sentencia ya han sido relatados y que aquí se dan por reproducidos y así, lo que en ese juicio se debatió constituye cosa juzgada y la verdad legal y en él se expresó que el objeto de la compraventa sí estaba identificado y así, respecto de la existencia, objeto y precio de esa compraventa, ya no es objeto de estudio en la presente resolución.

A la demandada ***** , le fueron admitidas como pruebas de su parte, las siguientes:

CONFESIONAL, a cargo de ***** , la cual fue desahogada en audiencia de fecha trece de febrero de dos mil veinte, sin embargo, no abona en nada a los intereses de la parte oferente ya que, el actor negó todas las posiciones que le fueron realizadas, sin realizar aclaración o manifestación adicional alguna, de ahí que de la prueba referida no se advierte confesión alguna que acredite las excepciones opuestas por la demandada.

DOCUMENTALES, consistentes en las copias certificadas de actuaciones de los expedientes ***** y ***** , ambos del entonces Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda, así como el atestado de defunción de ***** , las cuales ya han sido valoradas y se les ha concedido eficacia y valor probatorio pleno, según ha quedado asentado en líneas que anteceden.

DOCUMENTAL, consistente en la copia certificada de la escritura de adjudicación que corresponde al número *****

***** , misma que obra a foja ciento ***** de los autos, misma que goza de pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al ser un documento expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y que prueba que, ***** se adjudicó en la sucesión a bienes de ***** , los bienes inmuebles que en esa escritura se describen, destacándose

que entre esos bienes, aparece la parcela ***** del Ejido Jesús María.

PERICIAL EN MEDICINA INTERNA Y FARMACOLOGÍA, ASÍ COMO LA PERICIAL EN PSICOLOGÍA, las cuales se declaró que ya no serían desahogadas en esta instancia por causa imputable a la parte demandada, según así se advierte del acta de la audiencia de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte y si bien, esa **determinación** fue recurrida, **quedó firme en sus términos,** por lo que no es posible valorar esas pruebas.

TESTIMONIAL identificada con el número 2 en el auto admisorio de pruebas de fecha trece de enero de dos mil veinte; las **DOCUMENTALES** descritas bajo el número 7 de ese acuerdo; la **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME,** bajo el número 8.; así como las de **RECONOCIMIENTO Y RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** marcadas bajo los números 12, 13, 17, 18, 19, 20 y 21, mismas que carecen de valor probatorio para acreditar las excepciones de la parte demandada, según se ha expuesto en líneas que anteceden.

Esto es así, debido a que, todas esas pruebas fueron ofrecidas por la parte demandada para pretender demostrar la nulidad de la compraventa cuya **escrituración se demandó** en el juicio, argumentando que ***** que aparece como uno de los vendedores, ya no gozaba de sano

juicio para la fecha que aparece que se hizo constar esa operación, dada su enfermedad terminal que **padecía** y los medicamentos que se le suministraban, sin embargo, como ya se ha expuesto y razonado en esta **resolución,** sobre esa compraventa ya **existió** un juicio en el que por sentencia firme se **declaró** su existencia y se **determinó** su objeto y precio **así,** esa sentencia y sus consideraciones constituyen la verdad legal y son cosa juzgada, **más aún** si las partes que intervienen en este juicio, **también** lo hicieron en el ventilado bajo el expediente ***** del entonces



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado Cuarto de lo Civil y de Hacienda, por lo que, los hechos que pretenden acreditarse con dichas probanzas ya fueron juzgados.

Así, la demandada ***** como albacea y adjudicataria de la sucesión a bienes de CARLOS ***** , debió hacer valer esa defensa en el juicio en el que litigó sobre el mismo aspecto de la compraventa, esto es, dentro del juicio antes citado y, como no lo hizo, quedó extinto su derecho para hacerlo y no es dable en este juicio atender esa defensa o excepción, además que ya se ha considerado que no se acreditó de manera alguna que ***** estuviere para el día primero de octubre del año dos mil seis, privado de su capacidad mental o facultades de raciocinio, pues como la misma demandada lo confesó, el documento en que se hace constar la compraventa, que tiene tal fecha, fue manuscrito y fechado por el señor ***** , ya que manifestó la propia demandada que la letra puesta en dicho documento correspondía a su esposo, e inclusive que fue firmado por ella, con lo cual se robustecen las consideraciones ya expresadas, al igual que las relativas al examen del contenido de la constancia y de la claridad, precisión y espontaneidad de su letra, que atribuye la demandada a su esposo.

Por lo anterior, se estima que, en el caso concreto, respecto de las pruebas desahogadas y que fueron descritas en este inciso, en atención a las razones ya expuestas, lo procedente es declarar que no le resultan favorables a la parte demandada para acreditar los extremos de sus excepciones.

X.- En atención a lo que ya ha sido expuesto, la compraventa quedó probada y, en términos del artículo 2120 de Código Civil para el Estado de Aguascalientes, es perfecta y obligatoria para las partes.

Por su parte, el artículo 2187 del mencionado ordenamiento legal, dispone que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando

recae sobre un inmueble, lo que en la especie acontece, pues el objeto indirecto de la compraventa es un bien inmueble y, por tanto, en **términos** del numeral 2188 de ese **Código**, esa venta debe **hacerse constar en escritura pública**.

Ahora bien, respecto del requisito de forma del contrato, el **artículo 1716 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes**, establece que cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, cualquiera de las partes puede exigir que se **dé** al contrato la forma legal.

Así, si la ley exige que la compraventa de inmuebles se haga constar en escritura **pública** y, en el caso, fue objeto del contrato que **celebró *******, con *****
***** precisamente un inmueble, **debió** hacerse constar en escritura **pública** y como no fue **así**, a cualquiera de las partes le asiste derecho a demandar que se cumpla con tal formalidad.

Por lo anterior, ante la existencia indudable de la compraventa y de la exigencia legal de que cuando se trate **ésta** de inmuebles debe hacerse constar en escritura **pública** y del derecho que tienen los que en ella intervienen para revestirla de la forma de ley, resulta la procedencia de la **acción** de otorgamiento de escritura que hace valer la parte actora, y por estas razones y ante los fundamentos legales que con anterioridad se precisan, es procedente condenar a *****
*****, quien fungió como parte **vendedora** y quien, además, reviste la calidad de

adjudicataria de los bienes derechos y obligaciones de la **sucesión** de ***** a otorgar la escritura a *****
*****, como comprador, el predio objeto de esa **operación**, y que se ubica dentro y debe desmembrarse de la parcela ***** del ejido **Jesús María**, del municipio de **Jesús María**, Aguascalientes, con una superficie de cinco mil metros cuadrados y que la **identificación** de la **fracción** enajenada, se obtiene de las siguientes medidas y colindancias:

“Artículo 1069. La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro **perteneiente a distinto dueño.**

El inmueble a cuyo favor **está** constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.”

“Artículo 1070. La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al **dueño** del predio sirviente puede exigirse la **ejecución** de un hecho, es necesario que **esté** expresamente determinado por la Ley, o en el acto en **que se constituyó la servidumbre.**”

En el **artículo 1109** se establece que el propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la **vía pública**, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas, sin que sus respectivos **dueños** puedan reclamarle otra cosa que una **indemnización** equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

El **artículo 1111** **señala** que el **dueño** del predio sirviente tiene derecho de **señalar** el lugar donde haya de constituirse la servidumbre de paso.

Así mismo el **artículo 1115** establece que la servidumbre de paso, el ancho de este **será** el que baste a las **necesidades del predio dominante a juicio del Juez.**

De acuerdo a las disposiciones citadas, es menester determinar, primeramente, si la **fracción** de terreno de cinco mil metros cuadrados propiedad del actor, con sus medidas, linderos o colindancias, ya precisadas en esta sentencia, se encuentra o no

enclavada entre otras fincas o heredades ajenas, y como se desprende del plano o croquis **acompañado** inicialmente a la demanda, **así** como de los planos que fueron exhibidos junto con el dictamen pericial rendido por el perito tercero en discordia



PODER JUDICIAL

nombrado por este Juzgado Ingeniero

ESTADO DE AGUASCALIENTES ***** , teniendo en cuenta además

que esa fracción de cinco mil metros cuadrados, según las sentencias del previo juicio que siguieron las partes,

***** , de la que se ha desmembrado o desprendido, queda claro que si ninguno de sus vientos colinda con algún camino o vía, ni público ni privado, se encuentra por tanto enclavada entre las parcelas mencionadas y el resto de la parcela 959 de la que se desprendió, por haber formado su superficie parte de ella, en otras palabras por haber formado parte de esta última parcela, lindando por tanto en

*****; luego entonces, necesariamente se encuentra enclavada entre esas fincas o heredades, y sin salida a la vía pública, porque ninguno de los vientos de la fracción de cinco mil metros cuadrados colinda con algún camino o vía pública y así, la situación de la fracción del terreno de cinco mil metros cuadrados, se ajusta a la hipótesis legal prevista por el artículo 1109 del Código Civil del Estado y por tanto su propietario, el actor en el juicio, tiene derecho de exigir paso, para su aprovechamiento, esto es, que en el caso se da la hipótesis de Ley, para que proceda el ejercicio de la acción de constitución de la servidumbre legal de paso, por tanto, se declara la procedencia de esta acción que ejercita el actor en el inciso c) del proemio de su demanda.

Por cuanto a situar, definir o establecer el lugar por donde debe efectuarse el paso, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1111 del Código Civil del Estado, es el dueño del predio sirviente el que tiene el derecho de señalar el lugar en donde haya de constituirse la servidumbre de paso, en razón de lo cual debe establecerse si la demandada como propietaria de la parcela 959

del Ejido Jesús María, haciendo valer tal derecho, **señaló** o no el lugar donde debería situarse o establecerse la servidumbre de paso.

Para lo anterior es menester atender a las constancias de autos, fundamentalmente a los escritos de demanda y de su contestación y en su defecto a las demás actuaciones del juicio.

Según el escrito de demanda, que **originó** este juicio, en la **pretensión** del actor de **constitución** de la servidumbre, plasmada en el inciso c) de su proemio, se hizo referencia al punto 16. de hechos, y que, en caso de no determinarse el paso, se determinara pericialmente en **qué** parte de la parcela aludida se **debía** ubicar, conforme a la Ley.

Según el punto 16 de hechos de la demanda, se advierte que el actor con fundamento en el **artículo** 1109 del Código Civil del Estado, **pidió** la **constitución** de la servidumbre de paso en el resto de la parcela propiedad de la demandada, en el lugar que designe, pero *********, al dar **contestación** a la demanda, respecto del punto 16 de hechos, **únicamente** refirió que el mismo es falso, y que no era aceptable la **constitución** de servidumbre alguna de paso o de cualquier otra naturaleza, ni **negó** que pudiere ser en el resto de la parcela *******, porque en realidad no **suscitó** una **explícita** controversia al respecto y, en **relación** con el hecho ******* de la demanda, lo **contestó** diciendo que no era susceptible de ser reconocido o negado, pero que no estaba de acuerdo con las apreciaciones en el vertido, en **razón** de lo cual y como es **obligación** legal, según el **artículo** 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que el demandado se refiera a todos y cada uno de los hechos, **afirmándolos**, **negándolos**, expresando los que ignore por no ser propios, o **refiriéndolos** como crea que tuvieron lugar, no se **colmó** por la demandada con esa obligación legal y, respecto de los hechos 16 y 17 de la demanda,



se deben tener por admitidos dichos hechos, por no haber suscitado la demandada **explícitamente** controversia respecto de ellos.

Es **obligación**, de acuerdo al **artículo 1114** de acuerdo al Código Civil del Estado, tener en cuenta que cuando existan varios predios donde se pueda dar el paso a la **vía pública**, el obligado a la servidumbre **será aquél** por donde fuere **más** corta la distancia y siempre que no resulte muy **incómodo** y costoso el paso por ese lugar, en el caso la distancia **más** corta del predio propiedad del actor en el juicio lo es precisamente la que se da en dicho predio y el camino con el cual colinda la parcela ****por su viento Este, quedando claro que atendiendo a lo que establece dicho numeral, debe la servidumbre de paso establecerse sobre el resto de la parcela y precisamente en el viento Sur de ella, o Suroeste, como lo menciona el perito tercero en discordia en su dictamen.

Como puede desprenderse de lo anterior, la demandada ***** , no hizo valer el derecho establecido por el **artículo 1111** del Código Civil del Estado, en **razón** de lo cual, teniendo en cuenta que resulta procedente establecer como lugar de la servidumbre de paso aquel que resulte menos gravoso y perjudicial para el predio sirviente, se estima por el que esto resuelve que ese lugar es en el viento sur (Suroeste) de la parcela **, por el cual linda con la parcela 1456, porque en ese lugar se afecta menos al predio sirviente, que si se hiciese por su viento Norte o en la parte media de sus vientos Norte y Sur, **además** teniendo en cuenta que el predio dominante, esto es el del actor de cinco mil metros cuadrados, se ubica dentro de la superficie de la parcela ****a partir del **vértice** de sus colindancias con las parcelas ** y ****, y de la **observación** del plano que obra a foja ***** de los autos y del que **acompañó** el perito tercero en discordia a su dictamen, se advierte que la **constitución** de paso menos gravosa atendiendo a la **situación** o **ubicación** de la superficie de cinco mil metros dentro de la parcela 959, es que se ubique ese paso en la colindancia Sur (Suroeste) de la parcela **, porque si se hiciese por el viento

Norte de la parcela, **tendría** que ser mayor la longitud del paso, o si se hiciese en medio de dichos vientos de la parcela, se **partiría** en dos el resto de la parcela *******, **además** porque de acuerdo con el dictamen pericial del perito tercero en discordia, **también determinó** que la parte **más** adecuada para el trazo y **constitución** de la servidumbre es por el viento Suroeste de la parcela en que se ubica, esto es **refiriéndose** a la ********y que colinda con la parcela ******** del Ejido Jesús María.

Como consecuencia, lo establecido por el perito tercero en discordia respecto del lugar en que debe servir de paso, para que el predio propiedad del actor tenga salida a la **vía pública**, que en el caso es el camino con el cual colinda por su viento Este la parcela ********y de tal manera las cosas, se considera procedente lo solicitado por el actor en su escrito de demanda sobre el particular.

Ahora bien, por cuanto a determinar el ancho de la servidumbre de paso, el que esto resuelve no comulga con la **consideración** vertida por el perito tercero en discordia por cuanto a que dicho ancho debe ser en la medida de doce metros, porque no obstante que existe un dispositivo legal que establece como **mínimo** la distancia de doce metros para la vialidad, en el caso no se trata de la **construcción** o **constitución** de una vialidad, sino meramente de un paso, que haga posible el acceso al inmueble o **fracción** de terreno propiedad del actor, a partir de la **vía pública**, que es el camino con el cual colinda por su viento Este la parcela *******, luego entonces, debe atenderse a lo que ordena el **artículo** 1115 del **Código Civil del Estado** en base al cual, el ancho de la servidumbre de paso **será** el que baste a las necesidades del predio dominante, a juicio del Juez, luego entonces el que esto resuelve considera que solo se trata de establecer el ancho del paso, por lo que es prudente considerar como tal, una longitud o distancia de siete metros de ancho, teniendo en cuenta que esta anchura **permitiría** el paso de dos **vehículos** automotores normales al mismo tiempo por el paso, en razón de lo cual no se comulga por este juzgador con la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

distancia establecida por el perito tercero en discordia, porque **resultaría** muy gravosa la superficie en que se constituye la servidumbre para el predio sirviente, y **sería** perjudicial obligar a su propietaria a permitir el paso con la anchura de **más** de doce metros, pues esto **resultaría** muy gravoso y perjudicial para el predio sirviente de su propiedad, y a mayor abundamiento con toda claridad el **artículo 1115 del Código Civil del Estado** establece que el ancho **será** el que baste a las necesidades del predio dominante al juicio del Juez y no el que se establezca para las vialidades.

De acuerdo a todas las consideraciones que antes expresa esta autoridad, habiendo quedado determinado el lugar donde debe ubicarse la servidumbre de paso del predio sirviente **así** como su anchura, falta determinar solo la longitud del paso y que resulta precisamente de estimar la distancia existente entre el camino que se encuentra en el viento Este del resto de la parcela *** propiedad de la demandada ***** , hasta llegar a la **fracción** de terreno propiedad del actor y que de acuerdo a los planos levantados por el perito tercero en discordia es una longitud o distancia de doscientos doce metros en **números** cerrados, y multiplicando estos metros por los siete metros de anchura resulta una superficie de mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados, que es en la que se constituye la servidumbre de paso, por tanto se procura por este juzgador que dicha servidumbre sea menos gravosa y perjudicial para el predio sirviente de la demandada.

Por **último** en lo relativo a determinar el monto de la **indemnización**, es pertinente precisar que no se trata en el caso de que el propietario del predio dominante haga pago del valor de la superficie en que se constituye la servidumbre de paso, sino solo de indemnizar por permitir ese paso al propietario del predio sirviente.

En efecto, se considera lo anterior, debido a que el propietario del predio dominante, no adquiere la propiedad de la superficie en que se constituya la servidumbre de paso, pues tal superficie no sale del dominio del propietario del predio sirviente,

sino que solamente se le impone esa carga o gravamen real de paso. Tampoco se **prohíbe** a la propietaria del predio sirviente el paso por la superficie de la servidumbre, pues solo **está** obligada simplemente a no hacer o a tolerar, es decir a no impedir el uso de la servidumbre, a no hacerla **difícil** o gravosa para el **dueño** del predio dominante y a tolerar meramente el paso sobre esa superficie de personas o **vehículos** para acceder al predio dominante propiedad del actor en el juicio.

Así las cosas, el **artículo 1109** del Código Civil, **únicamente** establece por cuanto a la **indemnización**, que sea equivalente al perjuicio que ocasione el gravamen, sin dar mayor base alguna para su **determinación**, siendo que la servidumbre de paso en este caso, en los **términos** demandados, se **concretaría** solo a permitir el paso por la superficie de la servidumbre, se estima que la **cuantificación** de tal perjuicio **deberá** hacerse en **ejecución** de esta sentencia, pues no **existió** prueba alguna rendida por las partes para demostrar a **cuánto podría** ascender ese perjuicio y **así**, lo procedente es que, en la etapa de **ejecución** de esta **resolución**, se cuantifique la cantidad que **habrá** de pagar el actor a la parte demandada, por concepto de **indemnización**, **tomándose** como **parámetro de cálculo**, los perjuicios que se puedan ocasionar a la parte propietaria del predio sirviente, en **términos** del numeral antes citado.

XII.- En **mérito** de lo anteriormente expuesto, se declara que *********, **acreditó** los hechos constitutivos de las acciones intentadas por su parte, mientras que *********, dio **contestación** a la demanda entablada en su contra y opuso excepciones y defensas que no **acreditó**.

Se declara que el actor, en virtud de la compraventa que **celebró** con ********* *********, es propietario del inmueble que a continuación se describe:



“Fracción de terreno, con una superficie de cinco mil _____ metros cuadrados (media hectárea), que se ubica y debe desmembrarse de la parcela ***** del Ejido Jesús María, del municipio de Jesús María, Aguascalientes, con las siguientes medidas y colindancias:

*****”

Así mismo se condena a la parte demandada a hacer la entrega real y material del inmueble señalado en el resolutivo que antecede, por cuanto a sus medidas, superficie y colindancias, y a realizar todos los trámites necesarios a efecto de obtener la división o subdivisión de la parcela número ***** del Ejido Jesús María, del municipio de Jesús María, Aguascalientes, a efecto de que se individualice, el inmueble cuya escrituración se condena a favor de *****

Se declara la constitución de la servidumbre legal de paso en la forma y términos establecidos en esta sentencia y que por tratarse de un derecho real, se deberá hacer constar su constitución en la escritura pública que se otorgue de la compraventa, estableciéndose que la fracción de terreno propiedad del actor ***** , es el predio dominante y el resto de la parcela ***** del Ejido Jesús María, del municipio de Jesús María, Aguascalientes, de la que se derivó es el predio sirviente.

Se condena al actor a pagar la indemnización señalada en la presente resolución, a la demandada ***** , cuya cuantificación se hará en la etapa de ejecución de sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a ***** , al pago de gastos y costas a favor

de la parte actora, pues se acogieron las pretensiones de su contraria, cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 1716, 2202, 2210, 2211, 2214, 2215 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado; así como 25, 79 Fracción III, 81, 82, 83, 84, 235, 335, 338, 341, 342, 346, 349 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía única civil intentada en este asunto.

TERCERO.- Se declara que ***** probó los hechos constitutivos de sus acciones y ***** contestó la demanda entablada en su contra y opuso excepciones y defensas que no probó.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada a elevar y otorgar en escritura pública a favor de ***** respecto del inmueble consistente en la media hectárea de terreno (cinco mil metros cuadrados), de la parcela ***** del Ejido Jesús María, del municipio de Jesús María, Aguascalientes, cuyas medidas y colindancias han sido precisadas en la presente resolución.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada a hacer la entrega real y material del inmueble señalado en el resolutivo que antecede, por cuanto a sus medidas, superficie y colindancias a la parte actora.

SEXTO.- Se condena a la demandada ***** , a realizar todos los trámites necesarios a efecto de obtener la división o subdivisión de la parcela número ***** del Ejido Jesús María, del municipio de Jesús María, Aguascalientes, a efecto de que se individualice, el inmueble cuya escrituración se condena a favor de *****.



SÉPTIMO.- Se declara la constitución de la servidumbre legal de paso en la forma y términos establecidos en esta sentencia y que por tratarse de un derecho real, se deberá

hacer constar su constitución en la escritura pública que se otorgue de la compraventa, estableciéndose que la fracción de terreno propiedad del actor ***** es el predio dominante y el resto de la parcela ***** del Ejido Jesús María, del municipio de Jesús María, Aguascalientes, de la que se derivó es el predio sirviente.

OCTAVO.- Se condena al actor a pagar la indemnización señalada en la presente resolución, a la demandada ***** , cuya cuantificación se hará en la etapa de ejecución de sentencia.

NOVENO.- Se condena a ***** al pago de gastos y costas a favor del actor, cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

DÉCIMO.- Se hace saber a las partes, que en cumplimiento a los artículos 6 Apartado A, fracciones I a la VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como 3 fracción XXV, 55 fracción XXXVI y 58 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, para efectos de la versión pública de la presente resolución se ha suprimido la información considerada reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como datos generales, sus bienes o posesiones, denominaciones de negociaciones o personas morales, aquellos respecto de las cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral y lo que se ha considerado como aquello que pudiera poner en riesgo la seguridad de alguna persona.

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, juzgando lo **sentenció el LICENCIADO FELIPE DE JESÚS ARIAS PACHECO**, Juez de Primera Instancia en Materia Mixta del Quinto Partido Judicial con sede en **Jesús María**, Aguascalientes, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Jenniffer Pérez Vargas**, que autoriza.- Doy Fe.-

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA

La **resolución** que antecede se publicó en listas de acuerdos del juzgado con fecha ***** - Conste.

El(La) Licenciado(a) Jenniffer Pérez Vargas, 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 1244/2019 dictada en quince de marzo del dos mil veintidos por el Juez Mixto de 1a. Instancia de Jesús María del Estado de Aguascalientes, conste de 47 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.