

**PODER JUDICIAL**

**Cuernavaca, Morelos, a veintinueve de abril de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **314/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN REIVINDICATORIA**, promovido por \*\*\*\*\* en su calidad de delegado fiduciario y representante legal de la persona moral denominada **CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, contra \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado; y;

**R E S U L T A N D O :**

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el trece de agosto de dos mil diecinueve, compareció \*\*\*\*\* en su calidad de delegado fiduciario y representante legal de la persona moral denominada **CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, demandado en la **vía ordinaria civil** y en ejercicio de la **acción reivindicatoria** de \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

“A) La **DECLARACIÓN JUDICIAL** de que mi representada la sociedad **CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, es **propietaria** del inmueble ubicado en

\*\*\*\*\*; de conformidad con la escritura pública número \*\*\*\*\* , otorgado ante el Notario Público número \*\*\*\*\*  
“Anexo” 2.

**B)** Como consecuencia de lo anterior, la DESOCUPACIÓN y ENTREGA del inmueble antes mencionado con fundamento en lo dispuesto en el artículo 663 del código de procedimientos Civiles para el Estado de Morelos.

**C)** El pago de GASTOS y COSTAS que el presente juicio llegue a originar en base al artículo 159 del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Morelos.”

Adujo como hechos, los que se encuentran plasmados en su escrito inicial, mismos que se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, a fin de evitar repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y anexó los documentos base de su acción.

**2.-** Por auto de catorce de agosto de dos mil diecinueve, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó correr traslado y emplazar a juicio al demandado para que en el plazo de **DIEZ DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra.

**3.-** Con fecha treinta de agosto de dos mil diecinueve, a solicitud de la parte actora, se ordenó girar atento oficio al Administrador del Condominio “\*\*\*\*\*” así como copia autorizada al guardia de seguridad, para que permitiera el acceso a la Actuaría adscrita al Juzgado, apercibiéndole que en caso de negativa u oposición o de no permitir el acceso a la fedataria judicial de ser el caso, **se haría uso de los medios de apremio, consistentes en el auxilio de la fuerza**



UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

## PODER JUDICIAL

**pública y la fractura de cerradura e incluso un arresto hasta por treinta y seis horas.**

4.- El día dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve, la Actuaría adscrita a este Juzgado, procedió a emplazar en sus términos al demandado \*\*\*\*\*.

5.- Mediante auto del cuatro de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo en tiempo y forma al demandado \*\*\*\*\* dando contestación a la demanda entablada en su contra, y se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera; vista que se tuvo por desahogada por auto de catorce de octubre de dos mil diecinueve; al encontrarse fijada la Litis se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por el artículo 605, en relación con el 371 del Código Procesal Civil en vigor.

6.- El treinta de octubre de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de **conciliación y depuración**, a la cual no comparecieron las partes, pero si comparecieron sus abogados patronos quienes manifestaron que no era su deseo conciliar en el presente asunto, por lo que ante la imposibilidad de lograr su conciliación, se depuró el procedimiento y se abrió el juicio a prueba por el plazo de **cinco días** común para las partes.

7. Con fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo en tiempo al abogado patrono de la parte demandada interponiendo **recurso de apelación** contra el auto dictado en diligencia de fecha treinta de octubre de la misma anualidad,

mismo que fue admitido en el efecto DEVOLUTIVO en términos de lo preceptuado por los numerales 376, en relación con el 541 fracciones II y IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

8.- Por auto de once de noviembre de dos mil diecinueve, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **pruebas y alegatos**, y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por dicha parte, admitiéndose: las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** marcadas con los números 1, 2, 3 y 4 del escrito de cuenta **10346**; la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** marcada con los números 5 y 6, cargo de **\*\*\*\*\***; y la **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones**.

9. El once de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo en tiempo y forma al abogado patrono de la parte demandada ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **pruebas y alegatos** y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte demandada, admitiéndose: la **instrumental o documental pública de actuaciones**, la cual no requería de preparación especial y se desahoga por su propia y especial naturaleza jurídica; la **documental pública y privada** ofrecida al momento de dar contestación a la demanda y se señaló con el número 2 del ocurso **10340**; las de **informes de autoridad** marcadas con los números 3 y 4, a cargo del **Director de Servicios Registrales y Catastrales del Estado y Director de Catastro Municipio de Cuernavaca**, en los términos y con los apercibimientos decretados para su desahogo; la **Confesional** a cargo del actor **\*\*\*\*\***; la **Testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\***; la

**PODER JUDICIAL**

presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones.

10.- El cinco de diciembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogó la audiencia de **pruebas y alegatos**, en la que se desahogaron las probanzas que se encontraron preparadas, en la que se procedió al desahogo de las pruebas **confesional y declaración de parte**, ambas a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\*; de igual forma, se procedió al desahogo de la prueba **confesional** a cargo del actor \*\*\*\*\*; asimismo, a solicitud del abogado patrono de la parte demandada, aunado a que se encontraban pendientes por desahogar las pruebas de **informes de autoridad marcados con el número tres y cuatro, a cargo del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado y Director de Catastro Municipio de Cuernavaca**, así como la prueba **Testimonial** a cargo de los atestes \*\*\*\*\*; se señaló fecha y hora para la continuación de la audiencia de **pruebas y alegatos** en la que debían desahogarse las pruebas pendientes. Asimismo, ante la incomparecencia del ateste \*\*\*\*\*; se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado en auto de once de noviembre de dos mil diecinueve, consistente en una multa equivalente a VENTE Unidades de medida y Actualización a favor del Fondo Auxiliar del Estado de Morelos, ordenándose girar atento oficio al Coordinador de Administración de Cartera de la Subsecretaría de Ingresos, de la Dirección General de Recaudación de la Secretaría de Hacienda, para que procediera a hacer efectiva la citada multa a \*\*\*\*\*.

11. El treinta de enero de dos mil veinte, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos** prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil vigente en el

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Estado, en uso de la palabra el abogado patrono de la parte demandada quien expresó que por así convenir a los intereses de su patrocinado, se desistió de la prueba **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*, por lo que se ordenó requerir al demandado \*\*\*\*\* para que dentro del término de **tres días** compareciera de manera personal a ratificar su conformidad con el desistimiento de la testimonial ofrecida a cargo de dichos atestes, con el apercibimiento que en caso de no comparecer dentro del término señalado se declararía desierta dicha probanza por falta de intereses para su desahogo.

12. Mediante auto de tres de agosto de dos mil veinte, se tuvo a la Magistrada Presidenta de la Primera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, remitiendo testimonio del expediente 314/2019-1, así como en doce fojas testimonio de la resolución de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, dictada por la Sala Auxiliar de este H. Tribunal Superior de Justicia con sus respectivas notificaciones dictadas en el Toca Civil número **1248/2019-15-13-17** en la cual se resolvió: ***“PRIMERO. Se CONFIRMA el acuerdo dictado en audiencia de fecha treinta de octubre de dos mil diecinueve, por el Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado en autos del expediente 214/2019-1...”***

13. En fecha siete de septiembre de dos mil veinte, a solicitud del abogado patrono de la parte actora, y a efecto de evitar futuros errores, se ordenó el cambio de carátula precisando que el nombre de la parte actora lo es **CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA, S.A., PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, a través de su delegado fiduciario \*\*\*\*\*, ordenándose con ese nombre su publicación en el Boletín



UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

## PODER JUDICIAL

Judicial que edita este Órgano Jurisdiccional; asimismo, se ordenó requerir al demandado \*\*\*\*\*, para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** diera cumplimiento a lo ordenado en auto dictado en diligencia de treinta de enero de dos mil veinte, y se ordenó poner a disposición de la parte demandada los oficios ordenados en auto de once de noviembre del año próximo pasado, concediéndole un plazo de tres días contados a partir de su legal notificación para que los recibiera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así sería declarada desierta la prueba de informe de autoridad admitida en auto de once de noviembre del año anterior.

14. Por auto de veintidós de septiembre de dos mil veinte, se tuvo al Director de Catastro de Cuernavaca, Morelos, mediante oficio **TM/DGIReIPyC/DC/5546/2020**, registrado con el número **3923**, dando contestación al oficio número **961** de once de septiembre de dos mil veinte. Con el cual se ordenó dar vista a la parte **demandada** para que en el plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera.

15. Con fecha uno de octubre de dos mil veinte, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado mediante auto dictado en diligencia de fecha **treinta de enero de dos mil veinte**, por lo que se **declaró desierto** el medio probatorio consistente en la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*, mismo que fueron ofertados por la parte demandada.

16. El siete de octubre de dos mil veinte, se tuvo en tiempo y forma al abogado patrono de la parte demandada, desahogando la vista ordenada por auto de veintidós de septiembre del año dos mil veinte, y a solicitud del mismo, se

ordenó girar nuevo oficio en términos de lo ordenado en auto de once de noviembre del dos mil diecinueve y siete de septiembre del año dos mil veinte, debiendo aclarar el domicilio que tiene la cuenta catastral número \*\*\*\*\*.

17. Por auto de veinte de noviembre de dos mil veinte, se ordenó requerir a la parte demandada para el efecto de que dentro del plazo de **tres días** exhibiera ante este Juzgado el **acuse de recibo** del oficio 1150 de fecha dieciséis de octubre de dos mil veinte, apercibiéndole que en caso de no presentarlo dentro del plazo concedido se desecharía dicha probanza, ello para evitar dilaciones procesales en el presente asunto, asimismo, se ordenó requerir al demandado para que diera cumplimiento a lo solicitado por el Director del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, es decir, realizara el pago correspondiente para que se encontrara en condiciones de dar cumplimiento al mismo.

18. Mediante auto de **catorce de diciembre de dos mil veinte**, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado mediante auto dictado en diligencia de fecha **veinte de noviembre del dos mil veinte**, por lo que se **DECLARÓ DESIERTO** el medio probatorio consistente en el **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del DIRECTOR DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, así como el **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, para los efectos legales a que hubiere lugar.

**PODER JUDICIAL**

19. Con fecha veintidós de diciembre de dos mil veinte, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

20.- Por auto de diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, atendiendo el acuerdo **023/2020** de fecha **veintitrés de diciembre de dos mil veinte**, emitido por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, acordaron que en torno a la situación sanitaria por la que atravesaba el País, por el **CORONAVIRUS (COVID-19)** decidieron **suspender** las actividades jurisdiccionales; sin embargo, se estableció que se reanudarán las labores hasta que cambiara el color de semáforo de riesgo sanitario; en mérito de ello y encontrándonos en semáforo color naranja, se señaló de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de **pruebas y alegatos** en el presente juicio; la cual tuvo verificativo el **siete de abril de dos mil veintiuno**, a la cual compareció el abogado patrono de la parte actora, así como el abogado patrono de la parte demandada; teniéndose por exhibido el acuse de recibo del oficio **1150** de fecha dieciséis de octubre de dos mil veinte, el cual únicamente se ordenó agregar a los presentes autos, ya que mediante auto de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, se **declaró desierto** el medio probatorio consistente en el **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del DIRECTOR DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, así como el **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS. Y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se procedió a pasar a la **etapa de ALEGATOS**;

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

teniéndose por exhibidos y ratificados los alegatos que a la parte actora y demandada correspondieron, para ser tomados en cuenta en su momento procesal oportuno para los efectos legales conducente, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, **se ordenó citar a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente**, misma que en este acto se pronuncia al tenor siguiente:

### **C O N S I D E R A N D O :**

**I.- ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA y VÍA.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 18, 29 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en relación con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que se trata de una acción real sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este Juzgado; y la vía elegida es la correcta en términos de lo previsto por los artículos **349 y 668** del ordenamiento legal mencionado en primer término.

**II.- LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal activa y pasiva de quienes intervienen en el presente asunto, por ser ésta una obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla aún oficio; al efecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial, que dice:

“Octava Época  
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO  
CIRCUITO.  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación

**PODER JUDICIAL**

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado, establece: "**Legitimación y substitución procesal.**- Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...". En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en

que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Respalda al criterio anterior la siguiente tesis:

“Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”**

En el caso a estudio, el presente juicio es promovido por la \*\*\*\*\* , en su calidad de delegado fiduciario y representante legal de la persona moral denominada **CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, quien a fin de acreditar su legitimación exhibió la copia certificada expedida por la Secretaría de Acuerdos “A” del Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, Licenciada ELSA REYES CAMACHO, relativo al **PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA OTORGADA MEDIANTE**

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**PRENDA SIN TRANSMISIÓN DE POSESIÓN Y FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, promovido por CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, contra \*\*\*\*\* , en el expediente número **1109/2018**; de la que se deduce la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , otorgada ante el Notario Público número \*\*\*\*\* , en la que consta el de FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, celebrado por “CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en su carácter de fiduciaria y fideicomisario en primer lugar, y por otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, respecto del bien inmueble en ubicado en la \*\*\*\*\*; y de representante legal en términos de la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* , con las facultades conferidas en términos del Artículo Trigésimo Segundo. (REPRESENTACIÓN); documental pública a la que se le concede **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por el artículos **437 y 491** de la ley adjetiva civil al haber sido ofrecida con las formalidades previstas por la ley.

Por cuanto a la **legitimación procesal pasiva**, se acredita con la copia certificada expedida por la Secretaría de Acuerdos “A” del Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, Licenciada ELSA REYES CAMACHO, relativo al **PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA OTORGADA MEDIANTE PRENDA SIN**

**TRANSMISIÓN DE POSESIÓN Y FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, promovido por CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, contra \*\*\*\*\*, en el expediente número **1109/2018**, de la cual se advierte que consta la razón asentada por la Actuaría adscrita al Juzgado Octavo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que dicha funcionaria hizo constar que fue \*\*\*\*\* no ocupa dicho inmueble y que la posesión del mismo se encuentra en poder de \*\*\*\*\* como lo expresó el propio apoderado legal de la parte actora en el hecho marcado con el número **cuatro** de su escrito inicial de demanda; así como con la contestación de demanda específicamente al hecho marcado con el número cuatro, en la que el demandado admite encontrarse ocupando el citado inmueble; **sin que ello implique la procedencia o improcedencia de la acción planteada por la parte actora.**

**IV.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.-** Ahora bien, el demandado \*\*\*\*\*, al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra opuso como defensas y excepciones lo siguiente:

“Se oponen en general, todas las defensas y excepciones que se desprendan de la forma y términos en que se ha dado contestación a la demanda y, en particular, las siguientes:

I. Se opone, como de previo y especial pronunciamiento, la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA, por parte del actor, \*\*\*\*\* y de parte de la persona moral que dice representar, cuya personalidad no aparece acreditada en esta causa.

Cabe decir a ese respecto, que no basta que la personalidad se acredite ante un notario para obligar al Juez a

**PODER JUDICIAL**

que la reconozca. La personalidad se acredita ante el Juez, según lo ha definido en criterio firme la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Y en este procedimiento, no fue acreditada por el promovente del juicio.

Ahora bien, la falta de legitimación activa del actor, deriva de la circunstancia de no haberse acreditado previamente la propiedad de la casa que ocupó en arrendamiento por el promovente del juicio, como se expuso al inicio de esta respuesta.

Como parte de esta excepción y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 253 del Código Procesal Civil del Estado, **ME OPONGO terminantemente** a la continuación del procedimiento, por no cumplirse los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal.

II. Se opone la excepción o defensa de *SINE ACTIONE AGIS* o *FALTA DE ACCIÓN* por parte del actor para poner en movimiento al Órgano Jurisdiccional en mi contra, sin tener derecho sustantivo para hacerlo. Excepción ésta que se deriva de la insatisfacción de los requisitos que la ley exige para la procedencia de la acción reivindicatoria conforme se expuso a lo largo de este escrito.

III. Se opone la excepción derivada de la circunstancia de ostentar el suscrito la tenencia y ocupación legal de la casa que se pretende reivindicar, merced al contrato de arrendamiento, de fecha \*\*\*\*\*, celebrado con la propietaria y posterior fideicomisaria, \*\*\*\*\*.

La posesión surgida de esa fuente legal, no puede ser afectada; y cualquier decisión que se emita para asignar la propiedad del inmueble, deberá llevar imbitito el arrendamiento, con obligación de respetar su vigencia, habida cuenta de haber actuado la arrendadora, no solo como propietaria directa del inmueble, sino en uso de las atribuciones reservadas para sí, expresadas en la cláusula Séptima. Punto Cuarto (página 7) del contrato de fideicomiso exhibido por el propio actor.”

Respecto de la excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA**, por parte del actor, \*\*\*\*\* y de parte de la persona moral que dice representar, cuya personalidad refiere no aparece acreditada en esta causa; la cual quedó analizada en el considerando III de la presente resolución; aunado a lo anterior la misma ha sido analizada en audiencia de conciliación de fecha treinta de octubre de dos mil diecinueve, determinación que fue recurrida por el demandado, a través del recurso de **apelación**,

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

confirmándose el auto recurrido en resolución dictada en el Toca Civil número **1248/2019-15-13-17**, el cinco de marzo de dos mil veinte, por la Sala Auxiliar de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos en la cual se resolvió: **“PRIMERO. Se CONFIRMA el acuerdo dictado en audiencia de fecha treinta de octubre de dos mil diecinueve, por el Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado en autos del expediente 214/2019-1...”**;

Tocante a la marcada con el número **II**, consistente en **la excepción o defensa de SINE ACTIONE AGIS o FALTA DE ACCIÓN por parte del actor**, se debe decir que la misma no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, por lo que la alegación de que el actor carece de acción, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente consiste en arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo anterior, el excepcionante deberá estarse al resultado del estudio de la acción ejercitada por la parte actora. Resulta aplicable el siguiente criterio jurisprudencial, que es del tenor siguiente:

“Época: Octava Época  
Registro: 219050  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Núm. 54, Junio de 1992  
Materia(s): Común  
Tesis: VI. 2o. J/203  
Página: 62

**SINE ACTIONE AGIS.**

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado,



UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

## PODER JUDICIAL

para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.”

En relación a la excepción marcada con el número **III**, derivada de la circunstancia de ostentar el demandado la tenencia y ocupación legal de la casa que se pretende reivindicar, a virtud de un **contrato de arrendamiento** de fecha **\*\*\*\*\***, celebrado con la propietaria **\*\*\*\*\***, como arrendadora y el demandado **\*\*\*\*\*** como arrendatario.

Una vez establecido lo anterior, y dadas las manifestaciones realizadas al respecto por el demandado, mismas cual se tienen aquí reproducidas como si a la letra se insertase, en obvio de repeticiones innecesarias, y toda vez que es obligación del Juzgador examinar todos los **elementos constitutivos de la ACCIÓN**, debe considerarse lo dispuesto en el Código Civil vigente en el Estado de Morelos por cuanto a la acción ejercitada en el presente juicio:

**“ARTICULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN.** Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.

La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.”

**“ARTICULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA DERIVADA.** Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro,

una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.

Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.”

**“ARTICULO 999.- NOCIÓN DE PROPIEDAD.** La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de los bienes, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes.”

Por su parte, el Código Procesal Civil en vigor en sus artículos **664** y **666**, determina al caso en estudio, lo siguiente:

**“ARTÍCULO 664. EJERCICIO DE LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA.** La pretensión reivindicatoria corresponde a quien tiene la propiedad de la cosa pero no está en posesión de ella y puede ejercitarse contra:

- I.- El poseedor originario;
- II.- El poseedor con título derivado;
- III.- El Simple detentador; y
- IV.- El que ya no posee pero que poseyó.

El simple detentador y el poseedor con título derivado pueden declinar la responsabilidad del juicio, designando al poseedor que lo sea a título de dueño.

El poseedor que niegue la posesión, perderá la que tuviere en beneficio del demandante.

El poseedor que para evitar los efectos de la pretensión reivindicatoria deje de poseer ya iniciada la demanda, está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria.

**“ARTÍCULO 666. CARGA DE LA PRUEBA EN LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA.** Para que proceda la pretensión reivindicatoria el actor tiene la carga de la prueba de:

- I.- Que es propietario de la cosa que reclama;

**PODER JUDICIAL**

II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejo de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación.

III.- La identidad de la cosa; y

IV.- Si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios la carga de la prueba recaerá sobre la existencia real o posible de estos accesorios”.

De acuerdo a los preceptos legales antes citados; para la procedencia de la acción reivindicatoria se deben cumplir con los siguientes elementos: **1) Acreditar la propiedad de la cosa reclamada del reclamante; 2) Demostrar la posesión del demandado de la cosa perseguida; y, 3) Justificar la identidad de la cosa.** En apoyo a lo anterior es aplicable la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

Época: Octava Época  
Registro: 219236  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Núm. 53, Mayo de 1992  
Materia(s): Civil  
Tesis: VI.2o. J/193  
Página: 65

**ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.**

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

Amparo directo 518/89. Jovita Peralta viuda de Zamitiz y otros. 10 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 185/91. Raquel Hernández Ramírez. 17 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 306/91. María Luisa Martínez viuda de Galicia y otras. 27 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 49/91. Fabián Soriano Torrentera y otra. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 107/92. Edgar Meneses Beltrán y otra. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **384** y **386** del Código Procesal Civil aplicable, *solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones*, por lo que la parte que afirma tiene la carga de la prueba de sus proposiciones de hechos y los hechos sobre los que el adversario tiene a su favor una presunción legal; por lo que en el caso en estudio y de conformidad con lo preceptuado por el artículo **666** del mismo Ordenamiento Legal antes invocado, para la procedencia de la acción reivindicatoria es necesario que el actor acredite la existencia de tres presupuestos legales antes citados, es decir la **propiedad de la cosa reclamada; la posesión del demandado de la cosa perseguida; y, la identidad de la cosa.**

Ahora bien, por cuanto al **primer elemento** en estudio, tenemos que la parte actora, acreditó **la propiedad** de la cosa reclamada, con la documental pública consistente en la copia certificada de la escritura pública número **\*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***, otorgada ante el Notario Público número **\*\*\*\*\***, en la que consta el **CONTRATO DE FIDEICOMISO**



UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

## PODER JUDICIAL

**IRREVOCABLE DE GARANTÍA**, celebrado por “CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en su carácter de fiduciaria y fideicomisario en primer lugar, representada por su delegado fiduciario señor \*\*\*\*\* , y por otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, respecto del bien inmueble en ubicado en la \*\*\*\*\* , del cual se advierte que en la **cláusula SEGUNDA**, el fideicomitente y el fideicomisario en primer lugar, celebran el fideicomiso antes mencionado, teniendo como finalidad fundamental, garantizar con el “PATRIMONIO FIDEICOMITIDO” (incluyendo sin limitar, “EL INMUEBLE”); (i) el pago exacto y oportuno, a su vencimiento (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causa), de todas y cada una de las cantidades (incluyendo todas y cada una de las amortizaciones del “CRÉDITO”), que por concepto de suma principal, intereses y demás accesorios se adeuden al “FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR” conforme al “CONTRATO DE CRÉDITO”, (ii) el cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones conforme al “CONTRATO DE CRÉDITO” y conforme a cualquier otro documento que se suscriba en relación con dichos documentos, y (iii) el cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones establecidas en tal documento (en lo sucesivo a las obligaciones referidas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores se les denominaría conjuntamente, como las “OBLIGACIONES GARANTIZADAS”); **que el “FIDEICOMITENTE” transmite en virtud y como consecuencia de la celebración de dicho instrumento a favor del “FIDUCIARIO” la propiedad de**

**“EL INMUEBLE”**, comprendido dicha transmisión todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones, mejoras y tanto más que de hecho y por derecho le correspondiera a **“EL INMUEBLE”** dentro de la superficie, medidas y colindancias con las que quedaron identificadas en las declaraciones de ese instrumento. Procediendo derecho de reversión de **“EL INMUEBLE”**, a favor del **“FIDEICOMITENTE”** y/o **“FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR”**, una vez pagadas o cubiertas todas las **“OBLIGACIONES GARANTIZADAS”** y sus accesorios; que las partes reconocen que **“EL INMUEBLE”** que transmite el **“FIDEICOMITENTE”** al **“FIDUCIARIO”** es para cumplir con los fines del **“FIDEICOMISO”**; que en ese acto **“EL FIDUCIARIO”** recibe la propiedad de **“EL INMUEBLE”**, en los términos señalados, para destinarlo al cumplimiento de los Fines del **“FIDEICOMISO”**; y, en términos de la **cláusula QUINTA**, a virtud de dicho contrato, el patrimonio del **“FIDEICOMISO”** se integra por **“PATRIMONIO FIDEICOMITIDO”**, y en términos del punto **uno** la propiedad y la posesión originaria del inmueble.

No pasa desapercibida la manifestación vertida por el demandado en su contestación, en el sentido de que el mismo niega la procedencia de la acción reivindicatoria, señalando que la persona física demandante **no es propietaria** del referido inmueble, refiriendo que la señora \*\*\*\*\* es quien aparece con el carácter de propietaria en el certificado de gravámenes exhibido en autos; cabe señalar que una vez analizado el CERTIFICADO DE LIBERAD O DE GRAVAMEN expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con fecha quince de marzo de dos mil dieciocho, que obra exhibido por la parte actora al presente



UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

## PODER JUDICIAL

juicio, si bien es cierto del mismo se infiere que en el apartado correspondiente al nombre del propietario(s) aparece \*\*\*\*\* , cierto es también, que la validez y los efectos de los documentos no pueden quedar sujetos al requisito del registro porque éste carece de funciones constitutivas, y **los documentos que no se registren sólo producirán efectos por cuanto a los actos jurídicos que comprendan, entre quienes los otorguen**, pero no podrán ser oponibles a un tercero; sin embargo, como ya se dijo la parte actora “CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en su carácter de fiduciaria, a virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO anteriormente citado, adquirió la propiedad del referido bien inmueble aludido, acreditando con ello, el requisito de la fracción I del artículo 666 del Código Procesal Civil Vigente en el Entidad; máxime que de última documental se refiere al bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , y en la que aparece el **AVISO PREVENTIVO** respecto a la existencia del Fideicomiso Irrevocable de Garantía, así como los datos de la **ENAJENANTE: FID. Y FID. EN 2DO LUGAR: \*\*\*\*\*** y del **ADQUIRENTE: FIDUCIARIO: CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA, S.A. PROMOTORA DE INVERSIONES DE C.V.** en fecha quince de marzo de dos mil dieciocho; documental que al ser de carácter indubitadamente público, se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 491 del ordenamiento Legal antes invocado, y con lo cual se justifica el **primer elemento** consistente en **la propiedad de la cosa reclamada.**

Resulta aplicable al presente caso, la siguiente jurisprudencia:

“Registro digital: 2019392  
Instancia: Plenos de Circuito  
Décima Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: PC.VIII. J/8 C (10a.)  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II, página 2240  
Tipo: Jurisprudencia

**TÍTULOS POR LOS QUE SE MODIFICA LA POSESIÓN ORIGINARIA Y LOS DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, ASÍ COMO RESOLUCIONES QUE PRODUZCAN ESOS EFECTOS. PARA QUE SURTAN EFECTOS FRENTE A TERCEROS, ES NECESARIO QUE SE INSCRIBAN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA).**

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que la validez y los efectos de los documentos no pueden quedar sujetos al requisito del registro porque éste carece de funciones constitutivas en nuestro derecho; sin embargo, los artículos 3601 y 3600 del Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, establecen que son terceros para efectos registrales todos aquellos que tengan constituidos o inscritos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, y que los documentos que no se registren sólo producirán efectos por cuanto a los actos jurídicos que comprendan, entre quienes los otorguen, pero no podrán ser oponibles a un tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables; razón por la cual los títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, así como las resoluciones judiciales, administrativas, del trabajo o arbitrales firmes, que produzcan alguno o algunos de los efectos anteriores, para que surtan efectos frente a terceros es necesario que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando los bienes inmuebles sujetos a controversia por los derechos en pugna se rijan por el Código Civil mencionado, con independencia de que se trate de derechos reales o personales.

#### **PLENO DEL OCTAVO CIRCUITO.**

Contradicción de tesis 3/2018. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Octavo Circuito. 13 de noviembre de 2018. Unanimidad de seis votos de los Magistrados Arcelia de la Cruz Lugo, María Elena Recio Ruiz,

**PODER JUDICIAL**

Marco Antonio Arroyo Montero, Miguel Negrete García, Santiago Gallardo Lerma y Fernando Estrada Vásquez. Ausente: Araceli Trinidad Delgado. Ponente: María Elena Recio Ruiz. Secretario: Jesús Aarón Navarrete Martínez.

Criterios contendientes:

El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Octavo Circuito, al resolver el amparo directo 580/2016, y el diverso sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Octavo Circuito, al resolver el amparo directo 401/2017.

Nota: Por ejecutoria del 8 de enero de 2020, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 325/2019 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al considerar que los órganos contendientes sentaron sus criterios con base en legislación distinta.

Esta tesis se publicó el viernes 22 de febrero de 2019 a las 10:24 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 25 de febrero de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Ahora bien, por cuanto al **segundo elemento**, consistente en ***Demostrar la posesión del demandado de la cosa perseguida***; el mismo se tiene por justificado con las manifestaciones vertidas por la propia parte actora en su escrito inicial de demanda y los documentos que adjuntó al mismo, así como con el reconocimiento expreso del demandado, de que se encuentra poseyendo el bien inmueble materia del presente juicio, a virtud del ***contrato de arrendamiento*** de fecha **\*\*\*\*\***, que adjuntó a su escrito de contestación en copia certificada por el Notario Público número **\*\*\*\*\***, celebrado entre el demandado **\*\*\*\*\*** en su calidad de arrendatario y la señora **\*\*\*\*\***, como arrendadora, respecto de la casa ubicada **\*\*\*\*\***; respecto del cual si bien es cierto la parte actora al momento de desahogar la vista ordenada, adujo que se trata de un contrato de arrendamiento prefabricado y que supuestamente fue firmado por la señora **\*\*\*\*\***, objetándolo por cuanto a

su alcance y valor probatorio en términos de los artículos **449** y **450** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señalando que la firma que aparece en tal supuesto contrato, se encuentra burdamente falsificada a simple vista, y que se trata de un contrato simulado para evadir la procedencia de la presente acción y que por ende la señora \*\*\*\*\* incurrió en diversas responsabilidades penales; sin embargo, dichas aseveraciones no fueron corroboradas con ningún medio de prueba.

Ahora bien, por cuanto al **tercer elemento** consistente en **la identidad de la cosa**; la cual se justifica con los elementos de prueba aportados por la parte actora, específicamente con justifica con los datos que aparecen en el **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA**, celebrado por “CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en su carácter de fiduciaria y fideicomisario en primer lugar, representada por su delegado fiduciario señor \*\*\*\*\* , y por otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, respecto del bien inmueble en ubicado en la \*\*\*\*\* , y con la manifestación expresa del demandado está en posesión del mismo, a virtud del **contrato de arrendamiento** de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre el demandado \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario y la señora \*\*\*\*\* , como arrendadora.

En el caso específico, ha quedado acreditado que la parte accionante es propietaria del bien inmueble materia del



UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

## PODER JUDICIAL

presente juicio; sin embargo, dados los argumentos expuestos con antelación, la acción reivindicatoria que intenta se tiene improcedente, pues si bien dicha parte accionante acreditó la existencia del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA**, celebrado con \*\*\*\*\*, también lo es que el demandado, como ya se dijo, ostentó la posesión del mismo a virtud del **contrato de arrendamiento** de fecha \*\*\*\*\*, que adjuntó a su escrito de contestación en copia certificada por el Notario Público número \*\*\*\*\*, celebrado entre el demandado \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario y la señora \*\*\*\*\*, como arrendadora, respecto de la casa ubicada \*\*\*\*\*; por lo anterior, al referido contrato de arrendamiento se le concede **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por el artículos **444, 490 y 499** de la ley adjetiva civil, en virtud de que dicha documental no fue objetada o impugnada por la parte actora, pues aún y cuando señaló que la firma que aparece en tal supuesto contrato, se encuentra burdamente falsificada a simple vista, y que se trata de un contrato simulado para evadir la procedencia de la presente acción y que por ende la señora \*\*\*\*\* incurrió en diversas responsabilidades penales, dichas aseveraciones no fueron corroboradas con ningún medio de prueba; y si bien es cierto de la misma se advierte que en ninguno de sus apartados, se hizo mención que la arrendadora \*\*\*\*\*, se haya ostentado como propietaria de dicho inmueble, sin embargo, cierto es también, que atendiendo a lo dispuesto en el artículo **1879** del Código Civil para el Estado de Morelos, **el que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño o por disposición de la Ley**; lo que así aconteció en la especie, ya que de la literalidad del contrato de FIDEICOMISO

IRREVOCABLE DE GARANTÍA, celebrado por “CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en su carácter de fiduciaria y fideicomisario en primer lugar, y por otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, respecto del bien inmueble en ubicado en \*\*\*\*\* , que fue anexado en copia certificada al escrito inicial de demanda, se advierte que en la **CLÁUSULA SÉPTIMA**, se establecieron los **FINES DEL “FIDEICOMISO”**, y específicamente en el marcado con el número **cuatro**, se pactó lo siguiente: *“...En virtud de lo anterior, el “FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR” tendrá derecho a la utilización y aprovechamiento de “EL INMUEBLE”, sin que eso implique que tendrá derechos reales sobre “EL INMUEBLE” o sobre los demás bienes del “PATRIMONIO FIDEICOMITIDO” . Por lo tanto, tendrá derecho a los frutos y productos que se generen por la explotación de los derechos personales que se ejerciten sobre “EL INMUEBLE” y, en general o cualquier rendimiento que resulte de la operación y/o explotación.”*; lo que pone de manifiesto que la Ciudadana \*\*\*\*\* , como arrendataria, celebró de manera legal el contrato de arrendamiento en cuestión, y por ende, el demandado \*\*\*\*\* tiene una posesión derivada del inmueble materia del presente juicio, que torna improcedente la acción reivindicatoria ejercitada.

En este orden de ideas, este Juzgador arriba a la conclusión de que \*\*\*\*\* en su calidad de delegado fiduciario y representante legal de la persona moral denominada **CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS**

**PODER JUDICIAL**

**ESMERALDA S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** carece de **legitimación en la causa** para demandar de \*\*\*\*\* la reivindicación del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; en virtud del contrato de arrendamiento celebrado por el demandado \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quien resulta ser FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, respecto del inmueble antes citado, pues esto implica **la existencia de una acción personal**, en todo caso deberá ejercitarse para el efecto de dar por terminada la misma y como consecuencia la desocupación y entrega del multicitado inmueble.

Resulta aplicable al presente caso, la siguiente tesis:

“Registro digital: 342219  
Instancia: Tercera Sala  
Quinta Época  
Materias(s): Civil  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXII, página 1155  
Tipo: Aislada

**REIVINDICACION, LA ACCION DE, NO PUEDE INTENTARSE CONTRA UN POSEEDOR DERIVADO (LEGISLACION DE VERACRUZ).**

La acción reivindicatoria no puede intentarse contra quien posee el predio cuestionado en virtud de un contrato de arrendamiento o sea, contra quien tiene una posesión derivada. El juicio reivindicatorio supone, por su naturaleza misma, que el demandado se encuentre en posesión a título de dueño, y no es exacto que la acción reivindicatoria pueda deducirse contra un poseedor precario, pues respecto de éste, para exigirle la entrega de la cosa, habría que intentar la acción que corresponda, según el título que sirva de origen a su posesión precaria. Esta se identifica jurídicamente con la posesión derivada a que se refiere el artículo 827 del Código Civil Vigente en el Estado de Veracruz, y supone, por tanto, que el poseedor originario ha entregado la cosa temporalmente al poseedor derivado

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

o precario, quien deberá restituirla en los términos del contrato o acto jurídico que al efecto se hubiere otorgado.

Amparo civil directo 791/52. Ignacio Sabino y coags. 12 de mayo de 1952. Unanimidad de cinco votos. Relator: Rafael Rojina Villegas.”

La anterior determinación, hace infructuoso el estudio y valoración de los medios de prueba ofrecidos por los accionantes, en virtud de que en nada variarían el sentido de la presente resolución.

En virtud de lo anterior, **se declara improcedente la acción intentada** por los actores, en atención a las razones expuestas con antelación, absolviéndose al demandado \*\*\*\*\* de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda.

**IV.-** En términos de lo dispuesto por el artículo **159** del Código Procesal Civil en vigor, se condena a la parte actora al pago de los **gastos y costas** originados con motivo de la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1, 18, 34, 101, 104, 105, 106, 157, 164, 349, 384, 386, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil aplicable en el Estado, es de resolverse y se;

**RESUELVE:**



UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

## **PODER JUDICIAL**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto.

**SEGUNDO.-** Se declara **improcedente** la acción intentada por \*\*\*\*\* en su calidad de delegado fiduciario y representante legal de la persona moral denominada **CONSULTORÍA DE REDES DE NEGOCIOS ESMERALDA S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se **absuelve** al demandado \*\*\*\*\* de las prestaciones reclamadas por la parte actora en el presente juicio.

**CUARTO.-** Se condena a la parte actora al pago de los **gastos y costas** originados con motivo de la tramitación de la presente instancia.

**QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió en definitiva y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien actúa y da fe.