

**Zacatepec de Hidalgo, Morelos; a seis de agosto de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **348/2020** radicado ante la Primera Secretaría de este H. Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre acción **REIVINDICATORIA** promovida por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , y;

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

---

Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran en el presente sumario, se desprende lo siguiente:

**1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la acción **REIVINDICATORIA** contra \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió el documento que consideró base de su acción.

**2.- RADICACIÓN DEL JUICIO.** Por acuerdo de **uno de diciembre de dos mil veinte**, se tuvo por subsanada la prevención realizada a la parte actora; en consecuencia se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , por el plazo legal de diez días, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibidos que

en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS DEMANDADOS.** El **diecisiete de diciembre de dos mil veinte**, se emplazó a los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***.

**4.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FIJACION DE LA LITIS.** Por auto emitido el **dieciséis de febrero de dos mil veintiuno**, se tuvo a **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, contestando la demanda entablada en su contra, ordenando dar vista a la parte contraria con la contestación respectiva por el plazo de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera. Por otra parte, y toda vez que se encontraba fijada la Litis, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración**, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

**5.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El **veintidós de marzo de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de **conciliación y depuración**, en la cual no fue posible conciliar a las partes, procediendo a depurar el procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

**6. OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por autos de **cinco y dieciséis de abril ambos de dos mil veintiuno**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora y demandada respectivamente y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil.

**7.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El **veinte de mayo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, en la que se desahogaron las

probanzas admitidas y que se encontraban preparadas; asimismo, para las que se encontraban en vía de preparación y desahogo se señaló nueva fecha para la continuación de la audiencia referida.

**8.- CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.-** El **veinticinco de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos y al no existir prueba pendiente por desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de las partes, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

---

**I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración; de conformidad con lo dispuesto en los artículos **87 y 105** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; **18, 21, 23, 24, 29 y 34** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser el presente asunto de naturaleza civil y este Juzgado está especializado en dicha materia.

Respecto a la competencia por **territorio**, es pertinente mencionar que la acción reivindicatoria **es una acción real**, que compete al dueño de una cosa contra el poseedor de

ella, para que se le restituya con sus frutos, accesiones y abono de menoscabo, en su caso.

Ahora bien, para determinar la competencia por razón de **territorio** tratándose de las **pretensiones reales**, el numeral **34** fracción **III** del Código Procesal Civil del Estado, refiere:

**"ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio.** Es órgano judicial competente por razón de territorio: **III.-** El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

De lo cual, se advierte que la competencia de las **acciones reales será determinada por la ubicación de la cosa.**

En el caso, concreto el inmueble materia de juicio se encuentra ubicado en: **\*\*\*\*\***, lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el**

**actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.**

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, que expone:

*Época: Novena Época*

*Registro: 178665*

*Instancia: Primera Sala*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXI, Abril de 2005*

*Materia(s): Común*

*Tesis: 1a./J. 25/2005*

*Página: 576*

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

*El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto*

consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

*Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.*

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349 y 668** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:

*..."ARTICULO 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento."*

*"ARTICULO 668.- Vía en que se resuelven los juicios reivindicatorios. Los juicios sobre reivindicación se ventilarán en la vía ordinaria,*

*teniendo aplicación, además, las reglas de este Capítulo".*

En tales condiciones, al señalar los numerales anteriores que los juicios sobre reivindicación se ventilarán en la vía ordinaria, la tramitación elegida por la parte actora es la correcta.

Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la vía ejercitada por la parte, pues el estudio de la misma, no significa la procedencia de la acción.

**III.- LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de esta Potestad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia:

*Época: Novena Época*

*Registro: 189294*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XIV, Julio de 2001*

*Materia(s): Civil, Común*

*Tesis: VI.2o.C. J/206*

*Página: 1000*

**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 sustancial, 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 EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente, establece:

**"ARTICULO 191.- 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 juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley..."*

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En el caso particular, la **legitimación activa** de **\*\*\*\*\***, se encuentra debidamente acreditada con el contrato privado de compraventa de **diecisiete de agosto de dos mil dieciséis**, celebrado entre **\*\*\*\*\*** y su esposa **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\***, en su carácter de **vendedores** y **\*\*\*\*\***, en su carácter de **compradora**, respecto de **una fracción de \*\*\*\*\* del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\***

Documental a la cual, en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil, se le concede eficacia probatoria para acreditar la legitimación procesal de **\*\*\*\*\***.

Lo anterior, no obstante las impugnaciones realizadas por los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, las cuales se analizarán al momento de estudiar la acción que hace valer la parte actora, toda vez que los demandados sustentan sus objeciones respecto a la identidad del bien inmueble motivo de la presente controversia y el mismo es un elemento para la procedencia de la acción reivindicatoria.

En relación a la **legitimación pasiva** de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, ésta se encuentra acreditada con lo referido en la contestación de demanda, en la cual los demandados aceptan encontrarse en posesión del inmueble materia del presente juicio.

Confesión espontánea a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

Sirve de apoyo por identidad de razones jurídicas los siguientes criterios:

*Época: Novena Época*

*Registro: 179077*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXI, Marzo de 2005*

*Materia(s): Administrativa*

*Tesis: XIX.2o.30 A*

*Página: 1096*

**CONFESIÓN. LA CONSTITUYE LO EXPUESTO POR LA DEMANDADA EN SU CONTESTACIÓN EN UN JUICIO TRAMITADO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.**

*Conforme a lo establecido en el artículo 251 del Código Fiscal del Estado de Tamaulipas, la valorización de las pruebas que deba hacerse en los juicios de que conozca el Tribunal Fiscal se hará de acuerdo con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles local, en cuyo artículo 306 prevé: "La confesión puede ser expresa o tácita; expresa, la que se hace clara y distintamente, ya al formular o contestar la demanda, ya*

*absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; tácita, la que se presume en los casos señalados por la ley."; resulta claro que la naturaleza jurídica de lo expuesto por la demandada en su contestación, participa de una confesión, cuando en ella se aceptan hechos que le perjudican y como tal debe ser valorada.*

Sin que lo anterior, implique la procedencia de la acción que hace valer la parte actora, la cual se analizará en el apartado correspondiente de esta resolución.

**IV. ESTUDIO DE LOS INCIDENTES DE TACHAS.-** Enseguida y por cuestión de método, se procede a resolver los **incidentes de tachas** planteados por el abogado de la parte demandada respecto de los testigos **\*\*\*\*\*E\*\*\*\*\***, en la audiencia de Pruebas y Alegatos desahogada el **veinte de mayo de dos mil veintiuno**; en ese tenor, respecto al primero de los testigos, el abogado de referencia manifestó:

*"...Se ataca la credibilidad de dicho ateste en atención a las respuestas dadas en el interrogatorio que le fue formulada, toda vez que como se puede apreciar en la respuesta que dio el mismo a la interrogante número CATORCE en la cual manifestó con exactitud medidas y colindancias y detalles que solo con aleccionamiento pueden verificarse ya que el testigo el mismo no es perito ni en topografía y arquitectura y es un hecho imposible que conozca con exactitud metros y medidas."*

Incidente que se le dio trámite dándose vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera, quien expuso lo siguiente:

*"Que solicito que al momento de resolver el presente incidente de tachas, se declare improcedente, en razón de que el testigo Gerardo Salgado Figueroa manifestó haber sido inquilino de ese predio porque los propietarios le rentaron un departamento, en consecuencia, es dable entender que por esa circunstancias fundada, sabe la superficie, medidas y colindancias de la totalidad del predio, más aunque lo dijo de manera expresa, al momento de realizarse el contrato de compra venta celebrado entre los señores Antonio Martínez González y su esposa como vendedores y la señora María Alejandra Palma como compradora, manifiesta el testigo de manera clara y precisa que firmó a ruego y encargo de los vendedores y esa es la razón por la que le constan las medidas y colindancias, siendo perfectamente creíble y entendible que sepa las medidas y colindancias del predio y por lo tanto resulta creíble su atestado..."*

Reservándose su resolución al momento de dictar sentencia definitiva.

Respecto a la segunda de las testigos \*\*\*\*\*, el abogado de la parte demandada manifestó:

*"Se ataca la credibilidad de dicho ateste en atención a las respuestas dadas en el interrogatorio que le fue formulado, toda vez que como se puede apreciar en la respuesta que dio el mismo a la interrogante número CATORCE en la cual manifestó con exactitud medidas y colindancias y detalles que solo con aleccionamiento pueden verificarse ya que el testigo el mismo no es perito ni en topografía y arquitectura y es un hecho imposible que conozca con exactitud metros y medidas. Además de que en su respuesta dadas a las interrogantes CINCO Y OCHO la misma testigo evidencia en sus respuestas un aleccionamiento y también fue apreciable la premura con la que se anticipaba a dar sus respuestas, ya que el auxiliar judicial redactor tuvo que manifestarle que no se adelantara y que fuera más lenta en sus respuestas, por lo que solicito a su Señoría que a dicho testimonio se le niegue todo dicho probatorio."*

Incidente que se le dio trámite dándose vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera, quien manifestó:

*"Que solicito que al momento de resolver el presente incidente de tachas, se declare improcedente en razón de que el testigo \*\*\*\*\* al dar contestación a las preguntas que le fueron formuladas lo hace de manera congruente y con evidente credibilidad a su testimonio, en razón de ser vecina de dicho lugar donde se encuentra el predio motivo del presente asunto; siendo erróneo y falso que expresara en algún momento medidas y colindancias de dicho predio, solo hizo referencia a la superficie, describió físicamente el terreno expresado las razones por las que se conoce el mismo y por lo tanto se insiste solicito se declare improcedente el incidente de tachas promovido por la parte contraria."*

Reservándose su resolución al momento de dictar sentencia definitiva.

Atento a lo anterior, ahora se procede resolver ambos **Incidentes**, en los términos siguientes:

En principio, es de precisarse que el objeto del **Incidente de Tachas** es atacar el testimonio rendido por los testigos cuando concurren en los mismos circunstancias personales en relación con alguna de las partes, tales como el parentesco, la amistad y la subordinación económica, y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata.

Al respecto el artículo **478** del Código Procesal Civil hace referencia a tales circunstancias, al disponer que, se hará constar en el acta: “...nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses, si tiene interés directo o indirecto con el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes...” y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo **489** dispone lo siguiente: “...**en el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva.**”. Es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas de los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio emitido por la autoridad federal que bajo el rubro indica:

**“TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN.** Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente

*le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del Código Procesal Civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que. "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas."*

*Amparo directo 1128/77. José Luis Pérez García. 3 de marzo de 1978. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Salvador Mondragón Guerra.*

*SEMANARIO JUDICIAL. 7ª EPOCA. VOLUMEN 109-114. CUARTA PARTE. TERCERA SALA. PAG. 164.*

Por lo que en el caso a estudio, y tomando en consideración los argumentos en que funda la parte demandada, sus respectivos **Incidentes de Tachas**, es de advertirse que los mismos **no están basados en circunstancias personales que afecten la credibilidad de los testigos**; si no más bien a la forma en que declararon; es decir, el abogado patrono de los demandados argumenta de forma medular que los testigos declararon con exactitud las medidas y colindancias materia de este juicio; lo que será materia de la valoración que en su oportunidad se realice; es decir, sus declaraciones serán valoradas respecto a su conocimiento de tiempo, lugar y modo de los hechos sobre los cuales declararon; toda vez que los testigos tienen no sólo que

declarar sobre los hechos controvertidos con cierto grado de certeza y veracidad, entendiéndose por esto que sus declaraciones sean dignas de crédito por estar apegadas a la verdad de los hechos motivo de la prueba, sino que además sus respuestas deben ser uniformes y congruentes con las que en lo particular formulen, así como con las de los demás atestes, para así poder estimar que el testigo es idóneo para crear suficiente convicción en la suscrita acerca del conocimiento que tiene sobre los hechos que depusieron; por ello, y toda vez que las argumentaciones que realiza el abogado patrono de la parte demandada, no se refieren a las condiciones personales de los testigos, que pudieran afectar su credibilidad.

En consecuencia, se declaran **improcedentes los incidentes de tachas** que hizo valer la actora incidentista y demandada principal, respecto a los testimonios rendidos por **\*\*\*\*\*E\*\*\*\*\***; por lo tanto, sus declaraciones deberán valorarse en el momento oportuno; siendo importante señalar que la intención del legislador fue dejar la justipreciación de la prueba testimonial al prudente arbitrio del órgano jurisdiccional quien, aun cuando se declare improcedente el **Incidente de Tachas** respectivo, ello no constriñe al juzgador a otorgarle fuerza probatoria a dichos testimonios.

**IV. MARCO JURÍDICO APLICABLE.-** Al respecto tenemos que la parte actora **\*\*\*\*\*ejercita** contra **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, la acción real reivindicatoria.

Para tal efecto, es necesario citar el contenido de los siguientes artículos de la Ley Adjetiva de la Materia, que disponen:

**"ARTICULO 229.- Pretensión reivindicatoria.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil."

**"ARTICULO 232.- Demanda de reivindicación.**

*Pueden ser demandados en reivindicación, el poseedor originario, el poseedor con título derivado, el simple detentador, el que ya no posee pero que poseyó y el que está obligado a restituir la cosa, o su precio, si la sentencia fuere condenatoria. El demandado que paga el precio de la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación."*

**"ARTICULO 233.- Prohibición de reivindicación.**

*Pueden reivindicarse todos los bienes muebles e inmuebles, excepto las cosas que están fuera del comercio, los géneros no determinados al establecerse la demanda; las cosas unidas a otras por vía de accesión, según lo dispuesto por el Código Civil, ni las cosas muebles perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fe en almoneda, o de comerciante que en mercado público se dedica a la venta de objetos de la misma especie, sin previo reembolso del precio que se pagó. Se presume que no hay buena fe si de la pérdida o robo se dio aviso público y oportuno."*

**"ARTICULO 663.- Objeto de la pretensión reivindicatoria.**

*La pretensión reivindicatoria tiene por objeto que se declare que el demandante es dueño de la cosa cuya reivindicación se pide, y que se condene al demandado a entregarla con sus frutos y accesorios."*

**"ARTICULO 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.”.

**“ARTICULO 665.- Bienes que se pueden reivindicar.** Pueden reivindicarse todas las cosas materiales y derechos reales, ya sea que se trate de bienes muebles o inmuebles, excepto las siguientes:

- I.- Los bienes que estén fuera del comercio;
- II.- Los no determinados al entablarse la demanda;
- III.- Las cosas unidas a otras por vía de accesión, excepto cuando se reivindique la principal;
- IV.- Las cosas muebles, perdidas o robadas, que un tercero haya adquirido de buena fe en almoneda o de comerciante que en mercado público se dedique a la venta de objetos de la misma especie. En este caso, las cosas robadas o perdidas pueden ser reivindicadas si el demandante reemplaza el precio que el tercero de buena fe pagó por ellas. Se presume que no hay buena fe si oportunamente se dio aviso al público del robo o de la pérdida;
- V.- La moneda y los títulos al portador del que los adquirió de buena fe, aun cuando la persona propietaria haya sido desposeída contra su voluntad; y,
- VI.- Los bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, contra terceros de buena fe, por la rescisión de contrato fundado en falta de pago del adquirente.”,

**“ARTICULO 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;
- II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó 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.”.

**“ARTICULO 667.- Reglas para decidir si se ha probado la propiedad.** Para decidir sobre si se ha probado la propiedad, deben tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- I.- El que tenga la posesión, tiene en su favor la presunción de propiedad, en los términos previstos por el Código Civil, y en consecuencia, la carga de la prueba recae sobre el actor;
- II.- En caso de que actor y demandado tengan títulos, prevalecerá el título mejor, de acuerdo con las reglas de mejor derecho; y,

*III.- En caso de que el título de la propiedad se funde en prescripción, prevalecerá el que tenga registro de fecha anterior."*

**"ARTICULO 669.- Efectos de la sentencia en los juicios reivindicatorios.** *Por virtud de la sentencia que se dicte en los juicios reivindicatorios, se pierde la propiedad y la posesión del que resulte vencido, en favor del vencedor..."*

De los preceptos legales mencionados se desprende que, la acción reivindicatoria es una pretensión real, iniciada por el presunto dueño de una cosa contra el poseedor de ella, para que se le restituya con sus frutos, accesiones y abono de menoscabo, en su caso; y para la procedencia de ella, se requieren diversos requisitos, entre los que pueden mencionarse los siguientes:

- Que se funde en justo título.
- Que se acredite la identidad de la cosa, y
- Que el demandado sea poseedor del bien que se intenta reivindicar.

Por virtud de la sentencia que se dicte en los juicios reivindicatorios, se pierde la propiedad y la posesión del que resulte vencido, en favor del vencedor.

Robustece lo anterior, el criterio jurisprudencial que enseguida se cita:

*Época: Octava Época*

*Registro: 210989*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo XIV, Julio de 1994*

*Materia(s): Civil*

*Tesis:*

*Página: 384*

**ACCION REIVINDICATORIA.**

*En el juicio reivindicatorio, se hace valer una acción real que compete al dueño de una cosa*

contra el poseedor de ella para que restituya con sus frutos, y para su procedencia es necesario, entre otros requisitos, que se funde en justo título y que éste se pruebe fehacientemente por la actora, de lo contrario se dejaría en estado de indefensión al demandado ya que no tendría oportunidad de conocer el título y de objetarlo si así le conviniera, por consiguiente, siendo un elemento de la acción reivindicatoria la calidad de propietario del inmueble perseguido por el actor, si éste no acredita la existencia de sus elementos constitutivos, debe ser absuelto el demandado aunque no haya opuesto ninguna clase de defensas.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 380/89. Virgilia Vidal Cortés. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

**V.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.-** A continuación, se procederá a analizar las defensas y excepciones hechas valer por los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, consistentes en:

**“4.1. Se opone la excepción derivada del artículo 665 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que se excepcionan de reivindicación los bienes inmuebles que no están determinados al entablarse la demanda...”.**

**“4.2. Se opone la excepción derivada del artículo 666 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que para la procedencia de la pretensión reivindicatoria el actor tiene la carga de la prueba de que es propietario de la cosa que reclama, que el demandado es poseedor de la cosa y de la identidad de la cosa...”.**

**“4.3. Se opone la excepción de oscuridad de la demanda.** Esta se hace consistir en el hecho de que la parte actora es imprecisa para determinar el bien inmueble a reivindicar, ya que exhibe un contrato de compraventa de un inmueble distinto al que poseemos los demandados.

**“4.4. Se opone la excepción de falta de acción.-** Esta se hace consistir en el hecho innegable y contundente, de que la parte actora no cumplió con los requisitos de procedencia del juicio reivindicatorio, ya que el inmueble descrito en el contrato fundatorio, no es el mismo que pretende reivindicar, no es el mismo que poseemos.”.

Del análisis de los hechos en que los demandados sustentan las excepciones descritas en líneas que anteceden, se advierte que **las mismas se basan de manera medular en la identificación del bien inmueble materia de la presente acción**; es decir, argumentan que el predio cuya reivindicación reclama la parte actora, no es el mismo que los demandados se encuentran poseyendo; por lo tanto, al ser la identificación del inmueble un elemento de la acción que hace valer la parte actora, su análisis requiere de una valoración en conjunto con los medios de prueba allegados por la parte actora, consecuentemente la parte demandada, deberá estarse al resultado final del presente juicio.

**VI.- ESTUDIO DE LA ACCION-** En el caso que nos ocupa, la parte actora, **\*\*\*\*\***, reclama la reivindicación de una fracción del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\*** con una superficie de **\*\*\*\*\*** y con las medidas y colindancias siguientes:

*"AL NORTE 31.70 MTS. Y COLINDA CON LOTE SEIS.*

*AL SUR 30.18 MTS. Y COLINDA CON RESTO DEL LOTE 5 PROPIEDAD DE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.*

*AL ORIENTE 13.00 MTS. Y COLINDA CON CALLE \*\*\*\*\**

*AL PONIENTE 13.00 MTS Y COLINDA \*\*\*\*\**

Asimismo, sustenta su acción de forma medular en los hechos siguientes:

- Que el **diecisiete de agosto de dos mil dieciséis**, en su carácter de **compradora**, celebró Contrato Privado de Compraventa con los señores **\*\*\*\*\*** y su esposa **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\***, en su carácter de **vendedores**, respecto a la fracción de terreno detallado en líneas anteriores (precisándose que si bien es cierto en los hechos de la demanda señala como fecha la del dieciséis de agosto de dos mil dieciséis, sin embargo,

también refiere que lo acredita con el contrato privado de compraventa que anexa documental de la que se desprende que la fecha correcta es diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, por lo que, al analizar de manera integral la demanda y documentos anexos se advierte la fecha correcta).

- Que el predio motivo del Contrato de Compraventa citado en líneas anteriores, forma parte de una totalidad de \*\*\*\*\*.
- Que desde que celebró el Contrato de Compraventa de referencia, los vendedores le entregaron la posesión real, material y jurídica y comenzó a vivir en ese lugar de manera pacífica en compañía de su esposo \*\*\*\*\* y su hijo \*\*\*\*\*.
- Que el **diecinueve de marzo de dos mil dieciocho**, los ahora demandados llegaron repentinamente al lote materia de este juicio, en compañía de Policías Municipales de \*\*\*\*\* y de propia autoridad, sin sustento legal alguno que acredite algún derecho a favor de los demandados, sacaron de su domicilio a la actora, a su esposo y a su hijo.

Ahora bien, para acreditar la acción reivindicatoria, es necesario demostrar los siguientes elementos:

- 1) La propiedad de la cosa que se reclama.**
- 2) La posesión por el demandado de la cosa perseguida.**
- 3) La identidad de la misma.**

En relatadas consideraciones en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil, **las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir.**

Lo anterior tiene base en la **carga probatoria** que deben asumir las partes en el juicio, entendida a esta como *“una situación jurídica, instituida en la ley, consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en el interés del propio sujeto, cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él”*.

A través de la carga de la prueba se determina a cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y aportar las pruebas en el proceso, en otros términos, la carga de la prueba precisa a quien le corresponde demostrar.

Como se ha expuesto, la carga probatoria que deben asumir las partes en juicio debe estar contemplada en la ley, siendo el caso que en el numeral **215** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se desprende la obligación de las partes de asumir las cargas que le correspondan, por su parte esta autoridad se encuentra impedida de privar o librar de la carga procesal que deben asumir las partes en juicio.

En ese tenor, la actora **\*\*\*\*\***, ofreció como medios probatorios los siguientes:

- 1) **Confesional** a cargo de **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***. (misma que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el **veinte de mayo de dos mil veintiuno**).
- 2) **Declaración de parte** a cargo de **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***. (misma que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el **veinte de mayo de dos mil veintiuno**).
- 3) **Testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** (misma que se desahogó en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **veinte de mayo de dos mil veintiuno**).
- 4) **Inspección Judicial** del inmueble materia de juicio. (misma que se desahogó el **veintiocho de abril de dos mil veintiuno**).
- 5) **Pericial en materia de Topografía:**
  - Perito designado por la parte actora, Ingeniero **\*\*\*\*\***, quien aceptó y protestó el cargo conferido el **veinte de abril de dos mil veintiuno**, emitiendo su dictamen en escrito fechado el **cinco de mayo de dos mil veintiuno**, ratificándolo en comparecencia de **veintiuno de mayo de dos mil veintiuno**.
  - La parte demandada, no designó perito de su parte.
  - Perito designado por este Juzgado: **\*\*\*\*\***, quien aceptó y protestó el cargo conferido el **veintisiete de abril de dos mil veintiuno**, emitiendo su dictamen en escrito fechado el **veinte de mayo de dos mil veintiuno**, ratificándolo en comparecencia de esa misma fecha.

6) **Documentales** consistentes en:

- **Tres Recibos de pago del Impuesto Predial** a nombre de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, de **once de enero de dos mil diecinueve, siete de enero de dos mil veinte y catorce de enero de dos mil veintiuno**, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

De igual forma, es preciso mencionar que la parte actora, a su escrito inicial de demandada, anexó los siguientes **documentos:**

- Contrato Privado de Compraventa de **diecisiete de agosto de dos mil dieciséis**, celebrado entre \*\*\*\*\* y su esposa \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* en su carácter de **Vendedores** y \*\*\*\*\*, en su carácter de **compradora**, respecto del inmueble motivo de la presente controversia; mismo que se anexó en original.
- Escritura Pública número **23,200** del Protocolo del Notario Público número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene la Adjudicación Hereditaria de la Sucesión Intestamentaria a bienes del finado señor \*\*\*\*\*, en la que se adjudicó a los señores \*\*\*\*\* y su esposa \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*, en partes iguales y en copropiedad, el inmueble identificado como \*\*\*\*\*; mismo que se anexó en copia certificada.
- **Tres Recibos de Pago del Sistema de Agua Potable** a nombre de \*\*\*\*\*, con domicilio en \*\*\*\*\*, con números de folios **451, 013, 1188**, respectivamente; mismos que se anexaron en copia simple.

Dichas documentales también se valoraran, toda vez que al haberse exhibido en el escrito inicial de demanda, no requieren ser ofrecidos como prueba con las formalidades exigidas por el artículo **391** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos,

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis, cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen:

*Registro digital: 168932  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Novena Época  
 Materias(s): Civil  
 Tesis: IV.2o.C.81 C  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
 Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1260  
 Tipo: Aislada*

**DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).**

*El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)."*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Por su parte, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ,  
ofrecieron como medios de prueba:

- 1) **Confesional** a cargo de \*\*\*\*\* (misma que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el **veinte de mayo de dos mil veintiuno**).

En ese orden de ideas, por cuanto al **primero de los requisitos** antes señalados, como ha quedado precisado en líneas que anteceden, **es imprescindible para la procedencia de la acción en estudio, que el accionante demuestre plenamente ser propietario del bien inmueble cuya reivindicación demanda**, lo que a criterio de esta autoridad

acontece en el presente asunto, en virtud de que como ha sido precisado, **\*\*\*\*\***, para acreditar la propiedad del bien inmueble que es motivo de la presente controversia, ofreció como prueba anexa a su escrito inicial de demanda, el **contrato privado de compraventa de diecisiete de agosto de dos mil dieciséis**, celebrado entre **\*\*\*\*\*** y su esposa **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\*** en su carácter de **Vendedores** y **\*\*\*\*\***, en su carácter de **compradora**, respecto de la fracción del inmueble motivo de la presente controversia.

Documental a la cual, en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil del Estado, se le concede valor probatorio, toda vez que, si bien es cierto, dicha documental fue objetada por los demandados, sus argumentos resultan insuficientes para restarle valor probatorio, en virtud de lo siguiente:

Los demandados objetan el contrato de Compraventa exhibido por la actora, por cuanto, a la identidad del inmueble, argumentando en esencia lo siguiente:

Que el inmueble que se describe en dicho contrato no es el mismo que se describe en la demanda, puesto que difiere en la superficie, en la ubicación, en las medidas y colindancias, y que la actora no señala su cuenta catastral.

A este respecto, debe decirse, que el argumento de los demandados en relación con la identidad del inmueble será analizado más adelante, pues ello constituye un elemento de la acción reivindicatoria que hace valer la actora.

Aunado a lo anterior, la identidad del inmueble no constituye un elemento de validez del contrato de compraventa; a este respecto, cabe mencionar que el artículo **1730** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, establece:

**“Artículo 1730. PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA.** *Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado y a pesar de que no se haya satisfecho. Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la*

*propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente o bien cuando se declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.*

Por lo tanto, el acto jurídico de la compraventa se perfeccionó en el caso que nos ocupa, por el sólo acuerdo de las partes en la cosa y en el precio, pues en dicho contrato se estableció claramente que el bien objeto del citado contrato, lo es la una fracción del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\*y con las medidas y colindancias siguientes:

*"AL NORTE \*\*\*\*\*. Y COLINDA CON \*\*\*\*\**

*AL SUR \*\*\*\*\*. Y COLINDA CON \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.*

*AL ORIENTE \*\*\*\*\* Y COLINDA CON \*\*\*\*\*.*

*AL PONIENTE \*\*\*\*\* Y COLINDA CON \*\*\*\*\*".*

Estableciendo como precio la cantidad de \*\*\*\*\*

Por lo anterior, es que el argumento de los demandados deviene ineficaz para desvirtuar la validez del contrato de compraventa base de la acción.

De igual forma, respecto a su argumento de que dicho contrato es nulo y por ende ineficaz, ya que *"dicho contrato incumple con lo establecido en el artículo 1870 del Código Civil para el Estado de Morelos que impone que si el valor del avalúo excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública. Ahora bien, al momento de celebrarse del supuesto contrato de compraventa, el salario mínimo era de \$73,04 pesos en el año 2016 que multiplicado por 300, nos arroja un valor de \$21,912.00, por lo que si la operación se hizo por \$22,000.00*

(Veintidós mil pesos 00/100 M.N.) ésta debió haberse celebrado en escritura pública y no en contrato privado.”

A este respecto, cabe mencionar, que los artículos **41, 44, 45 y 46** del Código Civil en vigor en el Estado, disponen:

**“Artículo 41. TIPOS DE NULIDAD.** La falta de alguno de los elementos de validez del acto jurídico provocará su nulidad ya absoluta ya relativa.”.

**“Artículo 44. NULIDAD RELATIVA.** La nulidad es relativa cuando no reúne las características enumeradas en el artículo 42 de este Código, aunque siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.”.

**“Artículo 45. CASOS DE NULIDAD RELATIVA.** Podrá declararse la nulidad relativa:

- I.** Por incapacidad de cualquiera de los autores del acto.
- II.** Cuando el error, el dolo o la violencia vicien la voluntad
- III.** La falta de forma establecida por la Ley Civil si no se trata de actos solemnes.

**“Artículo 46. SUJETOS QUE PUEDEN INVOCAR LA NULIDAD RELATIVA.** Pueden invocar la nulidad relativa:

- I.** El incapaz por medio de su representante
- II.** El que ha sufrido los vicios del consentimiento por causa de error, dolo o violencia, y
- III.** Todos los interesados del acto pueden ejercitar la pretensión y defensa de nulidad por falta de forma.

*Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trate de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley.”.*

De lo anterior, se concluye que un contrato privado de compraventa, estaría afectado de nulidad relativa; al no constar en Escritura Pública; sin embargo, dicha clase de nulidad permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos y sólo puede invocarse por las partes que intervinieron en dicho acto jurídico y no por una tercera persona, como en este caso, son los demandados.

Además, de que para considerar nulo el contrato privado base de la acción, se requiere de una declaración judicial; es decir, que una autoridad jurisdiccional competente, realice un pronunciamiento en tal sentido (lo que en el presente caso no acontece) y mientras ello no

sucede, el acto jurídico, surte todos los efectos y consecuencias jurídicas.

A mayor abundamiento, para la procedencia de la acción reivindicatoria, no se requiere que el contrato privado de compraventa conste en escritura pública, puesto que lo único que podría exigirse es que el mismo sea exhibido en original, como sucede en el presente caso.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen:

*Registro digital: 187290*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: VI.2o.C.243 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

*Tomo XV, Abril de 2002, página 1230*

*Tipo: Aislada*

**COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE. ES INSUFICIENTE QUE SE EXHIBA SU PROTOCOLIZACIÓN ANTE NOTARIO PÚBLICO SI NO SE APORTA EL ORIGINAL AL JUICIO NATURAL (JUICIO REIVINDICATORIO).**

*La protocolización de un contrato privado de compraventa resulta insuficiente para tener por demostrado el elemento propiedad de la acción reivindicatoria, toda vez que la misma se traduce en el hecho de que ante el notario público acudió el actor a solicitar de manera unilateral su intervención, aun sin haber sido parte directamente en el acuerdo de voluntades del título de propiedad y que el fedatario público consignó en escritura ese acto, al haber tenido a la vista el documento que le fue presentado; sin embargo, el mismo no se celebró ante su presencia para que hubiera dado fe de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, de tal suerte que la protocolización del contrato debe estimarse como insuficiente para demostrar la acción intentada en el juicio de origen, pues es necesario que se aporte además el original del contrato para que el mismo sea conocido plenamente por la demandada y pueda, en su caso, objetar su contenido o las firmas que lo calzan, pues de no ser así, evidentemente no se da oportunidad a la parte reo de defenderse con toda amplitud, ni cuestionar a los testigos que participaron en el acto jurídico, mucho menos las firmas de quienes intervinieron en el mismo.*

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Por otra parte, respecto a la objeción de los demandados en el sentido de que “el supuesto valor de operación que cae en lo absurdo y antijurídico. Dicen los contratantes que el precio de venta del multicitado inmueble que se pretende reivindicar, fue de \*\*\*\*\* sin embargo, la propia actora exhibe un avalúo de \*\*\*\*\* que determina que al día 01 de julio del año 2013, el inmueble con cuenta catastral número \*\*\*\*\*; tenía un valor de \*\*\*\*\* por lo que resulta absurdo y antijurídico que los contratantes hayan celebrado una compraventa por \*\*\*\*\* aún y cuando solo se trate de una fracción de \*\*\*\*\*; como lo afirma la actora, porque el propio avalúo determina que el precio de terreno es de \*\*\*\*\* por metro cuadrado y aun en el supuesto no concedido de que se hubiere vendido a ese precio el metro cuadrado de la operación, arrojaría un precio, según avalúo de \*\*\*\*\* ...”

De igual forma, a este respecto, cabe señalar que no existe una sentencia firme que haya declarado nulo el contrato de compraventa que constituye el documento base de la acción; por ende, el mismo se considera válido y por lo tanto, surte todos los efectos y consecuencias jurídicas procedentes; máxime que los demandados no opusieron como excepción o como acción reconvenzional la nulidad del mismo.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen:

Registro digital: 166250  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Novena Época  
 Materias(s): Civil  
 Tesis: VI.2o.C. J/313  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
 Tomo XXX, Octubre de 2009, página 1155  
 Tipo: Jurisprudencia

**ACCIÓN REIVINDICATORIA. LA NULIDAD DEL TÍTULO FUNDATORIO PUEDE HACERSE VALER COMO EXCEPCIÓN O COMO ACCIÓN RECONVENZIONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

*La nulidad de un título de propiedad no solamente puede hacerse valer como acción principal, sino también como excepción al contestar la demanda en un juicio reivindicatorio, o bien como acción reconvenzional, en virtud de que en principio, los artículos 245, 248, 248 bis y 249 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado*

*de Puebla abrogado, establecen que el demandado formulará su contestación de demanda refiriéndose a cada uno de los hechos expuestos por la parte actora en su libelo, y que de existir objeción a los documentos exhibidos por su enjuiciante, expresará el motivo o causa de la objeción, anunciando las pruebas que la justifiquen, pudiendo reconvenir al actor en el mismo curso; asimismo, el numeral 454 del mismo cuerpo legal, prevé que la sentencia tratará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas; y, por otra parte, no se advierte impedimento alguno para hacer valer la nulidad aludida por vía de excepción o de acción reconvenzional, aunque los efectos en uno y otro caso difieran, ya que si se hace valer como excepción y resulta procedente, se tendría por no demostrado el primer elemento de la acción reivindicatoria, en tanto que la acción reconvenzional de nulidad traería como consecuencia la declaración judicial de ser nulo el título de propiedad correspondiente.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

En tales consideraciones, las causas de impugnación alegadas por los demandados son inatendibles.

En consecuencia, el contrato privado de compraventa base de la acción, adquiere valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; máxime que dicha documental se encuentra robustecido con la **testimonial** ofrecida por la actora **\*\*\*\*\***, a cargo de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** **Y \*\*\*\*\*** de la que se desprende que el primero de los testigos de manera medular declaró lo siguiente:

*"Que conoce el predio ubicado en propiedad de Antonio Martínez González y su esposa \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*; que la superficie del predio es de aproximadamente \*\*\*\*\*; que la señora \*\*\*\*\* comenzó a vivir en dicho predio porque le compró a los antes mencionados; que ello sucedió en agosto de dos mil dieciséis; que sabe que la compraventa se celebró el diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, y fue respecto de una fracción del predio de aproximadamente \*\*\*\*\*; que eso lo sabe porque él firmo el contrato de compraventa a ruego de los vendedores; que actualmente \*\*\*\*\* ya no habita el predio, porque el diecinueve de marzo de dos mil dieciocho, el señor \*\*\*\*\* y la señora \*\*\*\*\*, llegaron con elementos policiacos y la sacaron".*

Respecto a la segunda de las testigos \*\*\*\*\*, dicha ateste declaró:

*“Que conoce el predio ubicado en \*\*\*\*\*; que la superficie del predio es de más de \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* comenzó a vivir en dicho predio en agosto de dos mil dieciséis, porque le compró a \*\*\*\*\* y a \*\*\*\*\* aproximadamente como \*\*\*\*\*; que se enteró que \*\*\*\*\* le había vendido una fracción a la señora \*\*\*\*\*; incluso le enseñó el contrato de compraventa, que eso fue en agosto de dos mil dieciséis; que sabe que la compraventa fue respecto de una fracción del predio de aproximadamente \*\*\*\*\* y que también la señora \*\*\*\*\* le mostró el contrato de compraventa, que ella ya no habita ahí porque en marzo de dos mil dieciocho la señora \*\*\*\*\* y su esposo \*\*\*\*\* la desalojaron por eso ya no vive ahí.”*

Por último, la testigo \*\*\*\*\*, declaró:

*“Que conoce el predio ubicado en \*\*\*\*\*; que dicho predio era propiedad de \*\*\*\*\* y su esposa \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*; que la superficie del predio es de aproximadamente \*\*\*\*\*; que la señora \*\*\*\*\* comenzó a vivir en dicho predio porque le compró a los antes mencionados una fracción de aproximadamente \*\*\*\*\*; que ello sucedió aproximadamente en el mes de agosto de dos mil dieciséis; que actualmente \*\*\*\*\* ya no habita el predio, porque en agosto de dos mil dieciocho, la señora \*\*\*\*\* junto con la policía llegaron a despojar a la señora \*\*\*\*\*...”*

Testimonios que al haberse rendido con las formalidades de ley, se les concede eficacia probatoria plena conforme a lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; toda vez que los atestes son mayores de edad, siendo su declaración clara y precisa, testimonios que coinciden en lo esencial y en lo incidental con el dicho de la parte actora; además que conocen los hechos de forma personal y no por inducciones de otras personas, dando razón fundada de su dicho; es decir, respecto al primero de los testigos, el mismo firmó el contrato de compraventa exhibido por la parte actora, a ruego de los vendedores; respecto a la segunda de las testigos, los hechos que declaró los sabe porque tenía una relación de amistad con el Señor Antonio Martínez y su esposa y por ello los visitaba frecuentemente hasta el fallecimiento del primero; respecto

a la última de los testigos, la misma refirió conocer los hechos porque vive en el mismo inmueble; por ello, es creíble que conozcan los hechos sobre los que declararon; máxime que su testimonio se robustece con otros medios probatorios; por tanto, se concluye que dicha probanza es eficaz para tener por acreditado que la actora \*\*\*\*\* , les compró a los señores \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , una fracción del predio ubicado en \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* , y que actualmente la actora, ya no lo habita, porque fue desalojada de su predio en el año dos mil dieciocho, por parte de los hoy demandados.

Robusteciendo este criterio de valoración con la siguiente tesis jurisprudencial, cuyos datos de localización, rubro y texto señalan:

*Época: Novena Época*

*Registro: 164440*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXXI, Junio de 2010*

*Materia(s): Común*

*Tesis: I.8o.C. J/24*

*Página: 808*

#### **PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

*Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.*

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL  
PRIMER CIRCUITO.

Asimismo, se encuentra acreditado que las personas que le vendieron a la actora **\*\*\*\*\***, la fracción del inmueble materia de este juicio, eran las legítimas propietarias del mismo, ello con la **documental pública** consistente en la Escritura Pública número **\*\*\*\*\*** del Protocolo del Notario Público **\*\*\*\*\*** que contiene la Adjudicación Hereditaria de la Sucesión Intestamentaria a bienes del finado señor **\*\*\*\*\***, en la que se adjudicó a los señores **\*\*\*\*\*** y su esposa **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\***, en partes iguales y en copropiedad, el inmueble identificado como **\*\*\*\*\***

Documental a la cual en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor probatorio, al tratarse de una documental pública, expedida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones; además de que la misma no fue objetada por cuanto a su autenticidad; por lo tanto, es eficaz para acreditar **la sucesión de transmisión del predio materia de juicio.**

Por lo que respecta a las **documentales** que la actora **\*\*\*\*\***, ofreció consistentes en:

- **Tres Recibos de pago del Impuesto Predial** a nombre de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, respecto del domicilio ubicado en **\*\*\*\*\***.
- **Tres Recibos de Pago del Sistema de Agua Potable** a nombre de **\*\*\*\*\***, con domicilio en **\*\*\*\*\*** con números de folios **\*\*\*\*\*** respectivamente.

A dichas documentales en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil, se les niega valor probatorio, toda vez que con dichos recibos de pago, no se acredita que la parte actora sea propietaria del inmueble motivo de esta controversia, pues es un hecho conocido que el pago del impuesto predial y el del servicio de agua potable, puede

realizarse por cualquier persona y no precisamente por el propietario del inmueble de que se trata.

En esa tesitura, analizadas las pruebas antes descritas, cada una y en su conjunto, racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto en el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se llega a la convicción que la parte actora **\*\*\*\*\***, es propietaria del inmueble materia de juicio y con ello se encuentra satisfecho el primero de los elementos que se requieren para la procedencia de la acción reivindicatoria.

No obsta a lo anterior, que los demandados argumentan que los señores **\*\*\*\*\*** y su esposa **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\***, jamás vendieron a la actora **\*\*\*\*\***; sin embargo, no ofrecieron prueba alguna que acredite sus afirmaciones, puesto que a la **CONFESIONAL** a cargo de la actora **\*\*\*\*\***, a la misma se le niega valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; en virtud de que si bien es cierto, la absolvente contestó afirmativamente a las posiciones que se le formularon y que le perjudicaban; también lo es, que se advierte que las mismas fueron formuladas con la intención de ofuscar la inteligencia de la absolvente y obtener una confesión contraria a la verdad, ello es así, porque se utilizó la palabra “*omitir*”; y por ello la actora no comprendió que su afirmación implicaba una negación; es decir, “*que no era propietaria del bien inmueble que pretende reivindicar*” y que la misma “*no acreditó la identidad del inmueble*”; por ello, no es dable determinar que la sola confesión de la actora, sea suficiente para desvirtuar el contrato de compraventa base de la acción y como consecuencia, considerar que no es la propietaria del inmueble que pretende reivindicar.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen:

Registro digital: 193631  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Novena Época  
 Materias(s): Común  
 Tesis: I.8o.C.29 K  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
 Tomo X, Julio de 1999, página 847  
 Tipo: Aislada

**CONFESIÓN. SU VALOR PROBATORIO ATENDIENDO AL PRINCIPIO DE INDIVISIBILIDAD.**

Para llegar al verdadero valor de la confesión se debe atender al principio de indivisibilidad de esta prueba, donde la respuesta positiva a una posición no debe analizarse en forma aislada, sino que el juzgador está obligado a tomar en cuenta en su integridad las respuestas del absolvente y las circunstancias en que fueron dadas, advirtiendo la conducta procesal de ésta y si hubo la intención formal de reconocer la verdad de las declaraciones de la parte contraria.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 516/98. Aplicación de Tecnología Electromecánica, S.A. de C.V. 22 de mayo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Por otra parte, no pasa desapercibido para la Juzgadora que los demandados en su contestación de demanda afirman que es falso el contrato de compraventa base de la acción; sin embargo, omitieron ofrecer la prueba idónea para acreditar sus defensas, pues únicamente ofrecieron la **confesional** a cargo de la actora, y las **documentales** consistentes en:

- Contrato Privado de compraventa de fecha 17 de agosto del año 2016.
  - Escritura Pública número \*\*\*\*\*
  - Avalúo de \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*
  - Recibo de Pago número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*
  - COPIA COTEJADA DE LA CARPETA DE INVESTIGACIÓN número \*\*\*\*\* **por hechos ocurridos el** \*\*\*\*\* por los delitos de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*
  - COPIA COTEJADA de la carpeta de investigación \*\*\*\*\* por el delito de \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*
- Y \*\*\*\*\*.

- COPIA COTEJADA de la carpeta de investigación número \*\*\*\*\* radicado en la Fiscalía de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , por el delito de \*\*\*\*\* !".
- COPIA COTEJADA de **la carpeta de investigación número \*\*\*\*\* POR LOS DELITOS \*\*\*\*\*** ante la Fiscalía regional Sur Poniente con sede en \*\*\*\*\*.
- 

Sin embargo, a las pruebas referidas con anterioridad, se les resta eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al no ser las pruebas idóneas y pertinentes para acreditar la falsedad de un documento, pues para ello se requiere el desahogo de la pericial respectiva, misma que no fue ofrecida por los demandados.

Por lo tanto, respecto a la falsedad del documento, cabe señalar que se trata de simples alegatos que formulan los demandados, sin ninguna trascendencia jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis cuyos datos de localización, rubro y texto dicen:

*Registro digital: 195943*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Común*

*Tesis: I.4o.A.42 K*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Julio de 1998, página 337*

*Tipo: Aislada*

**ALEGATOS. SIRVEN PARA APOYAR LA LITIS. PERO NO ES FACTIBLE DEMOSTRAR LA FALSEDAD DE DOCUMENTOS.**

*Los argumentos expresados en los alegatos refuerzan las actuaciones practicadas por los litigantes en el procedimiento, pero a través de ellos no es posible demostrar la ilegalidad del acto generador de la controversia o la falsedad de un documento; con los alegatos se reitera el motivo y el apoyo legal invocados para fundar la acción o excepción, según sea el caso, así como que con las pruebas ofrecidas y desahogadas pueda dictarse la sentencia en un determinado sentido; por tanto, si durante la secuela del procedimiento no se ofreció ni se desahogó alguna prueba tendiente a demostrar la acción ejercida, o la falsedad de algún documento, los argumentos producidos en los alegatos para tal efecto, no pueden trascender, en virtud de que la falsedad debe acreditarse con la prueba pericial.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA  
ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

*Amparo directo 1764/97. Juan Antonio Gutiérrez Arenas.  
25 de junio de 1997. Unanimidad de votos. Ponente:  
David Delgadillo Guerrero. Secretaria: Elsa Fernández  
Martínez.*

Por otra parte, es evidente que con las pruebas que se detallaron en líneas anteriores, los demandados no acreditaron contar con un justo título que pudiera competir con el presentado por la actora \*\*\*\*\*; por ende, en términos del numeral **667** fracción **II** del Código Procesal Civil, la actora demostró contar con un mejor derecho para tener en propiedad el inmueble materia de juicio.

Ahora bien, el **segundo de los requisitos citados**, referente **a la posesión por el demandado de la cosa perseguida**, se encuentra debidamente acreditado con la confesión expresa de los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, al contestar la demanda entablada en su contra, de la que se advierte que estos últimos **reconocieron estar en posesión del inmueble materia de juicio**, al manifestar; **“en tanto que los poseedores demandados habitamos el lote \*\*\*\*\***, \*\*\*\*\***, del predio denominando \*\*\*\*\***, el cual tiene una superficie total de \*\*\*\*\* identificado catastralmente con los números \*\*\*\*\*

Lo anterior, se encuentra robustecido con la **confesional** ofrecida por la actora a cargo de \*\*\*\*\***, de la que se advierte que al contestar la posición siete**, manifestó: *“Ahí ha estado mi abuelo y mi abuela viviendo y actualmente he estado viviendo yo”*. De igual forma, al contestar la posición **ocho**, refirió: *“No, yo he estado ahí siempre”*.

Confesión a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que la absolvente aceptó el hecho que pretendía acreditar la actora, el cual se trata de un hecho propio del confesante; por lo tanto, es eficaz para acreditar que la demandada se encuentra en posesión del bien motivo del presente juicio.

Máxime que la confesión expresa, se encuentra adminiculada con la prueba de **declaración de parte** ofrecida por la actora a cargo de **\*\*\*\*\***, de la que se advierte que al contestar la pregunta **cuatro**, manifestó: "... y estoy yo también viviendo"; de igual forma al contestar la pregunta **siete**, manifestó: "*me encuentro en posesión de una superficie de 769 metros propiedad de Emilio Martínez Mendoza, ya que tengo un poder notaria cediéndome todos los derechos que le corresponden a \*\*\*\*\* y si estoy en posesión porque soy nieta legítima de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* hija de \*\*\*\*\**"; y al contestar la pregunta **ocho**, mencionó: "*Porque tengo un poder notarial, por eso me encuentro en posesión porque soy nieta de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* sobrina de \*\*\*\*\* hoy finado.*".

Prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que lo declarado por la demandada beneficia los intereses del oferente de la prueba; por lo tanto, es eficaz para acreditar que la demandada **\*\*\*\*\***, se encuentra en posesión del bien motivo del presente juicio.

De igual forma, de la **confesional** ofrecida por la actora a cargo de **\*\*\*\*\***, se advierte que al contestar la posición **ocho** manifestó: "*...vivo actualmente en esa propiedad porque es parte de la familia...*".

De igual forma, al contestar la posición **dieciséis**, dijo: "*si*"; es decir, admitió estar en posesión del predio materia de la presente controversia".

Confesión a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que el absolvente aceptó el hecho que pretendía acreditar la actora, el cual se trata de un hecho propio del confesante;

por lo tanto, es eficaz para acreditar que el demandado se encuentra en posesión del bien motivo del presente juicio.

Máxime que la confesión expresa, se encuentra adminiculada con la prueba de **declaración de parte** ofrecida por la actora a cargo de **\*\*\*\*\***, de la que se advierte que al contestar la pregunta **ocho**, manifestó: “... *porque vivo con su nieta \*\*\*\*\**”; de igual forma al contestar la pregunta **nueve**, manifestó: “... *en segundo lugar estamos mi esposa y yo, mi hija y ya...*”; y al contestar la pregunta **diecinueve**, mencionó: “*porque mi esposa es sobrina del dueño de ese predio el señor \*\*\*\*\*ya fallecido y porque es patrimonio familiar y nunca se vendió*”

Prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que lo declarado por el demandado beneficia los intereses del oferente de la prueba; por lo tanto, es eficaz para acreditar que el demandado **\*\*\*\*\*** se encuentra en posesión del bien motivo del presente juicio.

Además, la parte actora ofreció la **inspección judicial** del inmueble materia de juicio, de la cual se advierte que la Actuaría de la Adscripción, se constituyó en el inmueble ubicado **\*\*\*\*\***, y quien le permitió el acceso al patio del inmueble, fue la demandada **\*\*\*\*\***, por lo tanto, es evidente que quien tiene la posesión, es esta última.

A dicha probanza se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, en virtud de haberse desahogado con las formalidades de ley y por un funcionario público en ejercicio de sus funciones y en el ámbito de su competencia, en la que hizo constar los hechos que en ese momento advirtió por medio de sus sentidos.

La probanza anterior, se robustece con las razones actuariales de **diecisiete de diciembre de dos mil veinte**, en las cuales la Actuaría de la adscripción hizo constar la diligencias de emplazamiento realizadas a los demandados

\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*; por tanto, es evidente que los mismos se encuentran en posesión del inmueble materia de la controversia.

A dicha Instrumental de Actuaciones, se le concede valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al haberse practicado por un funcionario público en ejercicio de sus funciones y que se encuentra investido de fe pública.

Por último y respecto al **tercer elemento de la acción** ejercitada por la parte actora, consistente en **la identidad de la cosa a reivindicar**, cabe citar que a la parte actora le corresponde demostrar a través de los medios de prueba que proponga, la superficie, medidas y linderos del predio reclamado, de tal manera que no exista duda alguna respecto de cuál es este predio y al que se refieren los documentos basales de la acción ejercitada.

En el caso de estudio, los demandados \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*, reconocieron en su contestación de demanda encontrarse en posesión del predio materia de juicio; por lo tanto, con ello se acredita la identificación del inmueble objeto de la reivindicación; por ende, no existe duda respecto a la identidad del inmueble en litis.

Además de lo anterior, se encuentra desahogada la prueba **pericial en materia de topografía**, a cargo de los peritos designados por la parte actora y por este Juzgado, de la que se advierte lo siguiente:

Del dictamen pericial del Ingeniero \*\*\*\*\*, perito en materia de Topografía designado por la parte actora, se desprende que el mismo se constituyó en el predio materia de este asunto, ubicado en \*\*\*\*\*y realizó un levantamiento topográfico, precisando las medidas y colindancias,

concluyendo que dicho predio es el mismo que reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda.

Coincidiendo dicha información, con la proporcionada por el perito designado por este Juzgado, Arquitecto **\*\*\*\*\***, en su dictamen pericial; esto es, que el predio en el cual se constituyó y en el que realizó un levantamiento topográfico, es el mismo que reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda.

A los mencionados peritajes, en términos de lo dispuesto por los artículos **458 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **se les concede valor y eficacia probatoria**, ya que los mismos, son una prueba de las denominadas libres, o de libre convicción, la cual se funda en la sana crítica constituyendo las reglas del correcto entendimiento humano, en las que interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia, que contribuyen a que pueda analizarse la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

Lo anterior, ya que los dictámenes rendidos, se encuentran desarrollados con la metodología necesaria, técnica aplicada y equipo de apoyo; es decir, los peritajes se encuentran debidamente fundados y claros en sus conclusiones; por ende, **se consideran debidamente soportados en los conocimientos especiales con los que cuentan los peritos designados en autos.**

Lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que atendiendo a las máximas de la experiencia, a las reglas de la lógica y con arreglo en la sana crítica, los dictámenes de referencia, se consideran sinceros, veraces y acertados, emitidos de manera honesta e imparcial por peritos expertos en la materia sobre la cual dictaminan.

Robustece lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

*Época: Novena Época*

*Registro: 199190*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

Tomo V, Marzo de 1997

Materia(s): Común

Tesis: VI.2o. J/91

Página: 725

**PRUEBA PERICIAL, VALORACION DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).**

*Resulta legal la valoración que el juzgador haga de la prueba pericial, en atención a que los tribunales tienen facultades amplias para apreciar los dictámenes periciales, y si además se razonaron las causas por las cuales merecen eficacia probatoria y no se violaron los principios de la lógica, es indudable que la autoridad de ninguna manera infringió las normas de apreciación de dicha prueba.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Época: Novena Época

Registro: 190934

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII, Octubre de 2000

Materia(s): Civil

Tesis: VI.2o.C. J/193

Página: 1221

**PERITAJES, VALOR PROBATORIO DE LOS. ES FACULTAD DISCRECIONAL DEL JUZGADOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

*El hecho de que el tribunal otorgue valor probatorio pleno al perito designado por una de las partes no causa perjuicio alguno a su contraria en razón de que, con base en el artículo 434 del código procesal civil del Estado de Puebla, el juzgador puede otorgar valor probatorio a los dictámenes periciales, de acuerdo a las circunstancias, es decir, tal valoración queda a su facultad discrecional que le otorga la ley, siempre y cuando el razonamiento empleado para inclinarse por determinada probanza no contravenga la lógica ni las disposiciones legales.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

No pasan por alto las objeciones y defensas realizadas por los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, respecto la

identidad del inmueble; sin embargo, las mismas son infundadas, ya que las causas alegadas no desvirtúan las conclusiones de los peritos designados en autos y que se advierten de sus dictámenes periciales emitidos y anteriormente valorados; es decir; los demandados de forma medular argumentan “que en el contrato de compraventa base de la acción, dice \*\*\*\*\* y la demanda dice \*\*\*\*\*”; a este respecto, cabe señalar que la diferencia a que se refieren los demandados se trata de centímetros, siendo pertinente mencionar que es un hecho recurrente que en los títulos de propiedad aparezcan determinados datos respecto a la superficie, medidas y colindancias de los inmuebles de que se trata y que posteriormente al realizar un levantamiento topográfico exista una diferencia en las medidas; sin embargo, al presentarse una diferencia de centímetros, ello no implica que se trata de diverso inmueble.

De igual forma y respecto al argumento de los demandados en el sentido de que “el contrato de compraventa dice \*\*\*\*\* y la demanda dice \*\*\*\*\*”; es también un hecho conocido que las nomenclaturas de las calles puede variar con el tiempo, por ello cuando eso sucede, al proporcionar la dirección de un inmueble, se hace referencia al número anterior y el actual; sin que ello implique que se trate de inmuebles distintos.

Además, por cuanto a que la actora no mencionó la cuenta catastral de la fracción del predio que pretende reivindicar, ello se debe a que aún no cuenta con la misma, pues como lo mencionó en su escrito de demanda, por falta de recursos económicos, no realizó el trámite respectivo a la división del inmueble ante la Dirección de Catastro del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos.

Tampoco les asiste la razón, cuando argumentan que el contrato de compraventa no establece las medidas y colindancias y que las que se proporcionan en la demanda dan como resultado \*\*\*\*\*; puesto que el contrato de compraventa base de la acción, si contiene las mismas y son idénticas a las que se describen en el escrito inicial de

demanda; máxime que no es requisito esencial para la procedencia de la acción reivindicatoria que en la demanda inicial se precisen la superficie, medidas y colindancias del bien que pretende reivindicarse.

Sirve de apoyo a lo anterior, las Jurisprudencias cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen:

*Registro digital: 168237*

*Instancia: Primera Sala*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: 1a./J. 104/2008*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 11*

*Tipo: Jurisprudencia*

**ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO ES REQUISITO ESENCIAL PARA SU PROCEDENCIA QUE EN LA DEMANDA INICIAL SE PRECISEN LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL BIEN QUE PRETENDE REIVINDICARSE.**

*De los preceptos legales que regulan la acción reivindicatoria se obtienen elementos que condicionan su procedencia, estos son la propiedad del bien que el actor pretende reivindicar y su posesión por el demandado, de los que se deriva un tercer elemento: la identidad, es decir, que el bien del actor sea poseído por el demandado. Ahora bien, el elemento consistente en la identidad del predio a reivindicar se acredita dentro del procedimiento a través de cualquier medio probatorio reconocido por la ley, que permita crear convicción en el juzgador de que el inmueble reclamado es el poseído por el demandado. Esto es, la identidad se establece con lo que el actor exige al demandado, sin que para ello sea necesario precisar en el escrito inicial las características específicas del bien de que se trata. Por lo anterior, se concluye que no es requisito esencial para la procedencia de la acción reivindicatoria que en la demanda inicial se precisen la superficie, medidas y colindancias del bien que pretende reivindicarse, pues basta proporcionar los datos que permitan saber cuál bien se reclama y que está en posesión del demandado, aun en aquellos casos en que no sea fácil identificar a qué se refiere el documento fundatorio de la acción, pues tales hechos han de demostrarse en el juicio, toda vez que son datos o circunstancias objeto de prueba dentro del procedimiento.*

Registro digital: 169986

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XXVI. J/3

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008, página 1940

Tipo: Jurisprudencia

**ACCIÓN REIVINDICATORIA. PARA SU PROCEDENCIA NO ES ELEMENTO ESENCIAL QUE EN LA DEMANDA SE INDIQUEN LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL BIEN QUE SE RECLAMA, CUANDO SE MANIFIESTA QUE ESTÁ DENTRO DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN.**

No es elemento esencial e indispensable para la procedencia de la acción reivindicatoria, el que en la demanda inicial se tenga que señalar la superficie, medidas y linderos del inmueble a reivindicar cuando según, se manifiesta, se encuentra dentro de otro que tiene mayor extensión, ya que se trata de un dato que el propio actor puede ignorar; además, el artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, solamente refiere en este aspecto como requisito sine qua non la identidad de la cosa a reivindicar, por lo que la superficie, medidas y colindancias, son susceptibles de demostrar durante la secuela del juicio con las probanzas que se aporten, a fin de que no exista duda alguna en el ánimo del juzgador respecto de cuál es el predio reclamado a que se refieren los instrumentos base de la acción, pues al haber sido exhibidos estos documentos por la actora con tal calidad, relacionándolos con la causa de pedir en los hechos de la demanda, formaron parte de ésta, en razón de constituir un todo y, por tanto, su análisis e interpretación es integral, en virtud de que para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial solamente, sino que comprende, además, el análisis de los documentos que en ella se adujeron por formar parte de la misma, dado que de estimar lo contrario implicaría que en la demanda se tengan que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en dichos instrumentos basales. Por tanto, para la procedencia de la acción reivindicatoria únicamente se debe cumplir con las siguientes exigencias: 1) Acreditar la propiedad de la cosa reclamada; 2) Demostrar la posesión del demandado de la cosa perseguida; y, 3) Justificar la identidad de la cosa. Entendiéndose por este último requisito, que el promovente de la acción tiene que demostrar a través de los medios de prueba que proponga, la superficie, medidas y linderos del predio reclamado, de tal manera que al juzgador no le quede duda alguna respecto de cuál es el predio a que se refieren los documentos base de la acción.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SEXTO CIRCUITO.

Por lo anterior, es que las objeciones realizadas por los demandados devienen infundadas e insuficientes para considerar que no se encuentra acreditada la identidad del inmueble motivo del presente juicio.

Máxime que como ya se mencionó, para los efectos de la acción reivindicatoria basta que la parte demandada reconozca estar en posesión del inmueble de que se trata; puesto que la identidad requerida como elemento de la acción reivindicatoria se refiere a la que debe haber entre el predio reclamado por el actor y el poseído por el demandado; por lo que en el caso que nos ocupa, la identidad del bien se encuentra satisfecha, al haber admitido los demandados encontrarse en posesión del predio materia de juicio.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis cuyos datos de localización, rubro y texto dicen:

*Registro digital: 201629*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: III.1o.C.25 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

*Tomo IV, Agosto de 1996, página 622*

*Tipo: Aislada*

**ACCION REIVINDICATORIA, ELEMENTO IDENTIDAD DE LA.**

*La identidad requerida como elemento de la acción reivindicatoria se refiere a la que debe haber entre el predio reclamado por el actor y el poseído por el demandado, distinta de la diversa identidad entre el inmueble descrito en los títulos del actor con el que reclama.*

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

*Amparo directo 947/94. Nicolás Machado Rodríguez. 17 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente:*

Héctor Soto Gallardo. Secretario: Felipe Alfredo Fuentes Barrera.

Por otra parte, es necesario mencionar que los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, al momento de contestar la demanda entablada en su contra, opusieron las excepciones que se mencionaron en el apartado correspondiente de esta resolución y que aquí se tienen por reproducidas como si se insertaren a la letra; las cuales hacen referencia a la identidad del inmueble; es decir, argumentan que no existe identidad entre el inmueble que se describe en el contrato de compraventa base de la acción y el que pretende reivindicar la parte actora; sin embargo, como ya quedó analizado en líneas anteriores, no existe duda sobre la identidad del inmueble; por ello, sus excepciones resultan infundadas.

En consecuencia de lo anterior y al haberse colmado los requisitos indispensables para el ejercicio de la presente acción, se declara que \*\*\*\*\*, es legítima propietaria de una fracción del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*con una superficie de \*\*\*\*\* y con las medidas y colindancias siguientes:

"AL NORTE \*\*\*\*\* MTS. Y COLINDA CON \*\*\*\*\*.

AL SUR \*\*\*\*\* Y COLINDA CON RESTO DEL LOTE \*\*\*\*\* PROPIEDAD DE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.

AL ORIENTE \*\*\*\*\* Y COLINDA CON \*\*\*\*\*

AL PONIENTE \*\*\*\*\* MTS Y COLINDA CON \*\*\*\*\*".

Lo anterior, al tenor de los razonamientos vertidos en la presente resolución, con los que se tiene por acreditado el ejercicio de la **acción real reivindicatoria** demandada por la accionante.

Por lo anterior y al tenor de las consideraciones esgrimidas al cuerpo del presente fallo, se condena a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, hacer entrega real, jurídica y material del referido inmueble a la parte actora o a quien sus derechos represente, con sus accesiones y mejoras,

en términos del artículo **229** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Para tal efecto, se concede a los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para dar cumplimiento a la presente sentencia, apercibidos que en caso de oposición o negativa, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**VII. GASTOS Y COSTAS.** Toda vez que la presente resolución es adversa a los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, se les condena al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor; previa liquidación que se realice en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106 y 504** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

**R E S U E L V E:**

---

**PRIMERO.** Este Juzgado, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto y la vía elegida es correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó su acción, por su parte, los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, no acreditaron sus defensas y excepciones.

**TERCERO.-** Se declara que **\*\*\*\*\***, es legítima propietaria de una fracción del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, con una superficie de **\*\*\*\*\*** y con las medidas

y colindancias detalladas en el Considerando **VI** de esta resolución.

**CUARTO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, a la entrega real, jurídica y material del referido inmueble, a la parte actora **\*\*\*\*\*** o a quien sus derechos represente, con sus accesiones y mejoras, en términos del artículo **229** del Código Procesal Civil del Estado.

**QUINTO.-** Para tal efecto, se concede a los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para dar cumplimiento a la presente sentencia, apercibidos que en caso de oposición o negativa, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**SEXTO.-** Toda vez que la presente resolución es adversa a los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, se les condena al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que se realice en ejecución de sentencia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, en definitiva, lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **MARIA GABRIELA CORONEL FLORES**, con quien actúa y da fe.