

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos, a diez de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **470/2019** de la Segunda Secretaría, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN REIVINDICATORIA** promovido por ***** contra *****, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia el veinte de noviembre de dos mil diecinueve, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *****, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de *****. promovió en la vía ordinaria civil y en ejercicio de la acción reivindicatoria, juicio contra la Ciudadana *****, de quien reclamó las siguientes pretensiones:

a).- La declaración judicial en el sentido que *****, tienen el pleno dominio sobre el ***** **TIPO 1, FRACCION DE TERRENO IDENTIFICADO COMO RESTO DE LOS EN QUE SE SUBDIVIDIO ELE LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA CALLE ******* así como la terraza y estacionamiento que le corresponden, con una superficie aproximada de **104.05** metros cuadrados.

b). La reivindicación del inmueble descrito en el inciso a) y, por consiguiente su entrega y desocupación.

c). La desocupación y entrega que deberá hacer el demandado del inmueble antes mencionado con sus frutos civiles y naturales.

d). El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; exhibió los documentos base de su acción e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2.- Mediante auto pronunciado el veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se le hizo al promovente por una sola vez la prevención a que alude el artículo 357 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, concediéndole un plazo de tres días para tal efecto, prevención que se tuvo por subsanada el cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se admitió la demanda, se ordenó formarse y registrarse en el libro de gobierno respectivo, y se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a la demandada para que dentro del término de diez días contestara la demanda instaurada en su contra.

3.- Por auto de veinticuatro de febrero de dos mil veinte, se tuvo en tiempo y forma a la demandada dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones y por enunciadas sus pruebas ofrecidas, por lo que con dicha contestación se ordenó dar vista a la parte actora por el termino de tres días para que manifestara lo que a su derecho corresponda, se señaló día y hora hábil para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

4.- Mediante auto de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, se tuvo al apoderado legal de la parte actora en

**PODER JUDICIAL**

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

tiempo dando contestación a la vista que le fuera dada en autos, y por objetados los documentos que hace valer para los efectos legales a que pueda haber lugar.

5.- Por auto de veintidós de diciembre de dos mil veinte, se ratificó el nombramiento conferido al apoderado legal de la parte actora en términos del poder notarial que exhibió.

6.- Mediante auto del doce de marzo de dos mil veintiuno, este Juzgado se pronunció sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora y se admitieron las siguientes: **la confesional** a cargo de la demandada *********, **las documentales públicas** marcadas con los numerales 3, 4, 5 y 6 que corren agregadas al escrito inicial de demanda, **la instrumental de actuaciones y la Presuncional legal y humana**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

7.- El tres de mayo de dos mil veintiuno, se llevó acabo la audiencia de pruebas y alegatos, por lo que ante la incomparecencia de la demandada ********* a la audiencia en cita, se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, por lo que se pasó a la etapa de alegatos y se tuvo por formulados los de la parte actora y por perdido el derecho de la demandada para formular los suyos dada su incomparecencia a la audiencia y se mandó traer a la vista los autos para resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 29 y 34** fracción **III**, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que se trata de una acción real sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; y la vía elegida es la correcta acorde a lo establecido en los artículos **349 y 668** del ordenamiento referido en primer término.

II.- En primer lugar se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser éste estudio una obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para analizarla de oficio; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

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

**PODER JUDICIAL****UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

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

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

"ARTÍCULO 191.-...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley..."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Octava Época
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XI, Mayo de 1993
Página: 350

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En este orden de ideas, la legitimación procesal de la parte actora en el presente juicio quedó debidamente acreditada con la copia certificada de la escritura numero ***** , ante la fe del Notario Público numero dos del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos Licenciado Hugo Salgado Castañeda, donde hace constar la formalización parcial de la Constitución del Conjunto Habitacional denominado LAS TERRAZAS.

Por otra parte, la personalidad del promovente ***** que promovió como apoderado legal de la persona moral se acreditó con la escritura pública número JARC, NO. ECO 2020/1904, Acta número 7,613, Volumen

**PODER JUDICIAL**

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

numero 1,493 otorgada ante la fe del Notario en funciones, Maestro en Derecho *****, Notario Público número sesenta del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Ecatepec de Morelos, en el que consta el poder que otorga "***** a favor de ***** y otros; documental que posteriormente y mediante auto de veintidós de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por ratificada la personalidad de dicho apoderado legal con la copia certificada del acta numero *****, pasada ante la fe del Notario Público Numero 10 de la Primera Demarcación Notarial, Licenciada SANDRA DENISSE GOMEZ SALGADO.

Documentales públicas a las que se les concede valor probatorio para efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor, y que lo legitima al promovente para pedir la acción reivindicatoria respecto del inmueble que alude es propiedad de su mandante.

Por cuanto hace a la demandada, su legitimación procesal pasiva se infiere del escrito inicial de demanda y de contestación de demanda, en aquella parte conducente en que la accionante refiere que:

"... con fecha tres de noviembre de dos mil dieciocho, **celebre contrato de arrendamiento, respecto del departamento ubicado en: Modulo G, entrada G-4, departamento 301, Calle Jesús H. Preciado número 154, Colonia San Antón (unidad habitacional las terrazas), C.P. 62202 Cuernavaca, Morelos...**estoy en posesión del bien inmueble..."

Por lo tanto, la legitimación procesal pasiva se encuentra acreditada en autos; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación

en la causa y que se analizará en los considerandos siguientes.

III.- Ahora bien, de autos se desprende que la demandada *****, dió contestación a la demanda entablada en su contra, quien interpuso la siguiente defensa y excepción:

Respecto de la excepción que el demandado denomina como “**EXCEPCIÓN POR FALTA DE PERSONALIDAD**”, debe atenderse al argumento en el cual la sustenta la enjuiciada, del que se advierte que no se refiere a la falta de personalidad, sino a una improcedencia de la acción en virtud de que la posesión que ostenta del inmueble objeto de la litis es de carácter derivado, y que no intenta apropiárselo, pues su interés es únicamente cumplir con sus obligaciones como arrendataria.

En este sentido, en el apartado de contestación de los hechos, la demandada abundó y refirió que se encuentra en posesión del inmueble controvertido en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado el tres de noviembre de dos mil dieciocho con *****, por lo que es poseedor derivado y por ello es improcedente la acción reivindicatoria ejercitada en su contra.

Y a fin de acreditar lo anterior, la demandada exhibió la **documental privada** consistente en el contrato de arrendamiento que aparece celebrado el tres de noviembre de dos mil dieciocho por ***** en su

**PODER JUDICIAL****UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

carácter de arrendador y ***** como arrendatario, respecto del inmueble identificado como *****; probanza que al ser de carácter privado y no encontrarse perfeccionada en los términos previstos por el artículo 446 de la ley adjetiva civil, esto es, con el reconocimiento de quien lo suscribe y además de que no puede considerarse de fecha cierta al no actualizarse ninguna de las hipótesis para tal efecto, se le **niega eficacia probatoria**, a fin de acreditar la existencia del arrendamiento que aduce la demandada haber celebrado, y en el cual sustenta su posesión.

Además, el hecho de que la demandada hubiese celebrado un contrato de arrendamiento con una persona diversa al actor, de ninguna manera torna improcedente la acción ejercitada, pues si quien se ostenta como propietario en un juicio reivindicatorio no intervino en el acto de arrendamiento, no puede verse vinculado por dicho acto jurídico más aún cuando no se encuentra acreditado que quien otorgó el arrendamiento al demandado contaba con facultades para ello, lo anterior, acorde con la siguiente tesis:

*Época: Sexta Época
Registro: 271591
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Volumen XXXII, Cuarta Parte
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 247*

REIVINDICACIÓN PROCEDENTE CONTRA EL SUPUESTO ARRENDATARIO.

Si quien dio en arrendamiento un bien no fue su propietario, ni tenía facultades de éste para efectuar el

contrato, no existió el arrendamiento, por lo que el supuesto arrendatario resulta un simple detentador sin derecho, contra el cual procede la acción reivindicatoria.

Amparo directo 4796/58. José Cruz Juárez Morales. 25 de febrero de 1960. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José López Lira.

AGREGAR EL ARGUMENTO DE LA TESIS NÚMERO 197942 Y PEGAR LA TESIS

Aunado a lo anterior, no obstante que la demandada ***** con las manifestaciones vertidas se colige que se ostenta como poseedora con título derivado, en ningún momento declinó la responsabilidad del juicio en quien señala como poseedora originaria a título de dueño, tal y como lo prevé el artículo 664 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

En tal virtud, la demandada no justifica tener un título apto para poseer el inmueble, ni aun en su carácter de poseedor derivado, pues no acredita fehacientemente la existencia del arrendamiento que aduce haber celebrado, y menos acredita haberlo celebrado con persona facultada para ello, por lo que resulta infundada la excepción planteada por la demandada *****.

Tiene aplicación a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

Registro digital: 197942

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.1o.C.T.144 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo VI, Agosto de 1997, página 644

Tipo: Aislada

ACCIÓN REIVINDICATORIA, CARGA PROBATORIA EN LA. CORRESPONDE AL REO PROBAR SU EXCEPCIÓN, SI

**PODER JUDICIAL**

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

HACE CONSISTIR SU POSESIÓN EN LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN PERSONAL.

Si la demandada en la acción reivindicatoria adujo la existencia de una relación personal, consistente en un contrato de arrendamiento celebrado entre ella y un tercero, ello constituye propiamente una excepción. De esta manera, es de concluirse que corresponde al reo la prueba de su excepción, y no es el actor quien debe destruir el hecho constitutivo de la misma.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 267/97. Arturo Núñez Cortés. 17 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretario: Alejandro García Gómez.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VII-Mayo, tesis III.2o.C.328 C, página 132, de rubro: "ACCIÓN REIVINDICATORIA. CARGA PROBATORIA DE LA IDENTIDAD DEL INMUEBLE".

IV.- ESTUDIO DE LA ACCION.- Por tanto, ante la improcedencia de la excepción planteada por la demandada, se procede **al análisis de los elementos de la acción ejercitada** por *****, quien reclama de este órgano jurisdiccional la declaración de que su mandante ***** tiene el pleno dominio sobre el inmueble afecto; así también reclama de *****, la entrega y desocupación de citado inmueble.

Respecto de la acción intentada en el presente juicio, el artículo **664** del Código Procesal Civil en vigor establece:

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.

Por su parte el artículo **666** del mismo Ordenamiento Legal antes invocado refiere:

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.

Ahora bien, atendiendo a los preceptos citados, para la procedencia de la acción reivindicatoria se deben 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. En apoyo a lo anterior es aplicable la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

Época: Octava Época

**PODER JUDICIAL****UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

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

ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

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

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

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **384** y **386** del Código Procesal Civil aplicable, solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, por lo que la parte que afirma tiene la carga de la prueba de sus

proposiciones de hechos y los hechos sobre los que el adversario tiene a su favor una presunción legal; por lo que en el caso y de conformidad con lo preceptuado por el artículo **666** del mismo Ordenamiento Legal antes invocado para la procedencia de la acción reivindicatoria es necesario que la actora necesariamente acredite la existencia de los tres elementos antes referidos.

En ese orden de ideas, entrando al estudio del primero de los supuestos o requisitos antes señalados, como ha quedado precisado en líneas que anteceden, es imprescindible para la procedencia de la acción en estudio, **que la actora acredite plenamente ser la propietaria de los bienes inmuebles cuya reivindicación demanda**, lo que a criterio de la que resuelve acontece en el presente asunto, en virtud de que la actora para acreditar la propiedad del inmueble motivo de la presente controversia, ofreció como prueba **las documentales públicas** consistentes en las **escrituras publicas** números ***** otorgada ante la fe del Notario Público numero 20 de *****, donde Proyecto, Construcción y Mantenimiento Sociedad Anónima adquirió por compraventa los predios marcados con los números 155 y 161 de la *****, este ultimo predio formado por los lotes *****, del poblado de *****; asimismo, con la **escritura número ******* de fecha cuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco otorgada ante la fe del notario público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos en la cual se hace constar la compra que hace la persona moral Proyecto, Construcción y Mantenimiento Sociedad Anónima respecto de la fracción de terreno identificada como “RESTO” de los en que se subdividió el

**PODER JUDICIAL**

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

inmueble ubicado en la *****; así también, con la **escritura pública numero *******, pasada ante la fe del Notario Público numero dos del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, donde se hace constar la protocolización y compulsas de diversos documentos y escrituras como complemento para su continuación de la Constitución del conjunto habitacional *****, así como la fusión de los predios marcados con los números 155, 161 y la fracción RESTO para formar una sola unidad topográfica y en donde se hizo constar que dicha unidad se divide en siete fracciones, es decir se dividió en condominio numero uno, compuesto de cuatro módulos, identificados con las letras A, B, C y D; el condominio numero dos, compuesto de tres módulos, identificados con las letras E, F y G; el condominio numero tres, compuesto de tres módulos identificados con las letras H, I y J; el condominio numero cuatro, compuesto por dos módulos identificados con las letras K y L.; así como la protocolización del condominio numero dos compuesto por tres módulos identificados con las letras E, F y G y dentro de este ultimo modulo se encuentra el departamento 301 tipo 1, con superficie de 104.05 metros cuadrados del cual se solicita su reivindicación.

Documentales públicas a las cuales se les concede valor probatorio para efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor, por haber sido documentos expedidos por un depositario de la fe pública en el ejercicio de sus funciones notariales; con eficacia jurídica para los efectos de acreditar los extremos previstos por la fracción I

del artículo 666 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, relativo a la propiedad del inmueble en favor de la parte actora, por lo que el primer elemento de la acción reivindicatoria se encuentra acreditado.

Por otra parte, a efecto de acreditar lo dispuesto por el numeral 666 fracción II del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en el sentido de que el demandado es poseedor de la cosa, se acreditó con la propia declaración que hace la demandada ***** al momento en que esta da contestación a la demanda entablada en su contra precisamente cuando en el punto número siete del capitulado de hechos manifiesta entre otras cosas lo siguiente:

“...con fecha tres de noviembre de dos mil dieciocho, celebré contrato de arrendamiento, respecto del departamento ubicado en Modulo G, entrada G-4, departamento 301, Calle Jesús H. Preciado número 154, Colonia San Antón (unidad habitacional las terrazas), C.P. 62202 Cuernavaca, Morelos **con ese derecho estoy en posesión del bien inmueble, ...**”

Circunstancia que se corrobora con la prueba Confesional a cargo de la demandada ***** , misma que fue desahogada el tres de mayo de dos mil veintiuno, y de la que se puede advertir que la demandada en cita fictamente confesó el hecho de estar ocupando y encontrarse actualmente en posesión del bien inmueble materia de la litis, tal como se pude demostrar de las posiciones marcadas con los números 1 y 2.

Prueba la anterior a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 414, 417, 419 y 426 fracción I del Código Procesal Civil en vigor

**PODER JUDICIAL****UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

para el Estado de Morelos, por haberse llevado a cabo conforme a los dispositivos legales en cita; con eficacia jurídica para los efectos de acreditar que la demandada actualmente se encuentra ocupando y en posesión del bien inmueble materia de la presente litis.

En lo que respecta al tercer elemento consistente en la identidad del inmueble, elemento por demás esencial para que proceda la acción reivindicatoria, también se encuentra acreditado en autos con el certificado de libertad de gravamen de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve, con número de folio real ***** expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y respecto del inmueble ubicado en *****fracción de terreno identificado como resto de los en que se subdividió el lote de terreno ubicado en la Calle *****, con una superficie de ***** metros cuadrados y cuyo nombre del propietario lo es ***** predio que la demandada admitió poseer en el desahogo de la prueba confesional de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, al confesar fictamente que actualmente se encuentra ocupando el inmueble materia de la litis y Que se encuentra ocupándolo con carencia de derecho alguno.

Prueba la anterior, a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 437 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, a virtud de que es un documento expedido por una Institución pública con las formalidades prescritas por la ley; con eficacia jurídica probatoria para los efectos de

demostrar que el bien inmueble afecto se encuentra plenamente identificado.

En las relatadas consideraciones y toda vez que la demandada ***** no acreditó sus defensas y excepciones, en tal virtud, se concluye que **es procedente la acción** ejercitada por la actora en el presente juicio, y en virtud de que el objeto de la pretensión reivindicatoria es que se declare que la demandante es dueña de la cosa cuya reivindicación se pide y se condene a la demandada a entregarla, y toda vez que en el caso particular ha quedado acreditada la propiedad del inmueble conforme a las reglas establecidas para tal efecto y atendiendo a lo dispuesto por el artículo **667** de la Ley Adjetiva, ya que la actora probó tener título que la acredita como dueña, en consecuencia; **se declara que ***** tiene pleno dominio** sobre el Modulo *****fracción de terreno identificado como resto de los en que se subdividió el lote de terreno ubicado en la *****, con una superficie de ***** metros cuadrados.

Con respecto a las prestaciones marcadas con los incisos B) y C) del escrito inicial de demanda consistente en la reivindicación del bien inmueble afecto y por consiguiente su entrega y desocupación, se ordena la **restitución definitiva** de la fracción del inmueble ubicado en ***** fracción de terreno identificado como resto de los en que se subdividió el lote de terreno ubicado en la *****, con una superficie de ***** metros cuadrados en favor de la parte actora, por lo que se ordena turnar los presentes autos a

**PODER JUDICIAL**

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

la actuario adscrita a este juzgado, a efecto de que **ponga en posesión** definitiva del bien inmueble afecto a la parte actora ***** por conducto de su apoderado legal.

Con respecto a la prestación marcada con el inciso d), al ser adversa la presente resolución a la demandada ***** , se le condena al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia en términos de lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106 y 669 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto y la vía en que se tramitó es la correcta, por las razones expuestas en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora, persona moral "*****" por conducto de su apoderado legal, acreditó la acción deducida en el presente juicio; y ***** no acreditó su excepción, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara que "*****", tiene el pleno dominio sobre el ***** , así como la terraza y estacionamiento que le corresponden,

con una superficie aproximada de **104.05** metros cuadrados.

CUARTO.- Con respecto a las prestaciones marcadas con el inciso B) y C) del escrito inicial de demanda consistente en la reivindicación del bien inmueble afecto y por consiguiente su entrega y desocupación, se ordena la restitución **definitiva** de la fracción del inmueble ubicado en *****fracción de terreno identificado como resto de los en que se subdividió el lote de terreno ubicado en la *****, con una superficie de ***** metros cuadrados en favor de la parte actora, por lo que se ordena turnar los presentes autos a la actuario adscrita a este juzgado, a efecto de que ponga en posesión definitiva del bien inmueble afecto a la parte actora ***** por conducto de su apoderado legal.

QUINTO.- Con respecto a la prestación marcada con el inciso d), al ser adversa la presente resolución a la demandada *****, se le condena al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia en términos de lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien legalmente actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

EMF/RLSM

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