



## PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a seis de diciembre del dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre la ACCIÓN REINVINDICATORIA**, número **361/2019-1** promovido por [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], [REDACTED], contra [REDACTED], radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; y:

### RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el cinco de julio del dos mil diecinueve, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados del Primer Distrito en el Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció el Licenciado [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil la acción reivindicatoria contra [REDACTED], las siguientes prestaciones:

*“...A.- La declaración judicial en el sentido que [REDACTED] **tienen el pleno dominio sobre el** [REDACTED].”*

), EN ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, así como la terraza y estacionamiento que le corresponden, con una superficie aproximada de **133.05** 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...”*

Además, fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que consideró aplicable al presente asunto, los cuales se dan por reproducidos íntegramente en este apartado como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones; asimismo exhibió los documentos que se detallan en el sello fechador de la Oficialía de Partes Común de este Distrito Judicial.

2.- Mediante acuerdo de diez de julio del dos mil diecinueve se tuvo por recibido el escrito inicial de demanda registrado con el número de cuenta **982** signado por el Licenciado [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], previniéndole para que dentro del plazo de tres días aclarara el nombre de la persona moral que representaba.

3.- Por auto de doce de agosto del dos mil diecinueve, se tuvo al promovente por subsanada la prevención ordenada en autos y se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; se ordenó con las copias simples exhibidas que se le corriera traslado y se emplazara al demandado [REDACTED] para que dentro del plazo de diez días diera contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento que en



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

## PODER JUDICIAL

caso de no hacerlo se declararían su Rebeldía y se les requirió a los demandados para que señalaran domicilio dentro de la jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones. Asimismo y por cuanto a la designación de profesionistas no hubo lugar a acordar debido a que los profesionistas designados por el promovente no cumplían con los requisitos señalados en el artículo 207 de la Ley Adjetiva Civil otorgándole un plazo de tres días al promovente a efectos de que designara abogado que lo asistiere en juicio.

4.- Por auto de treinta de agosto del dos mil diecinueve recaído al escrito con número de cuenta **8904** signado por [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], [REDACTED] se facultó al promovente para que ejerciera su propia defensa dentro del presente juicio.

5.- Por auto de fecha cuatro de febrero de dos mil veinte recaído al escrito número **1135** signado por [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], [REDACTED] quien manifestó que atendiendo a la razón actuarial de fecha seis de noviembre del dos mil diecinueve en donde se hizo constar que el inmueble materia de la Litis estaba ocupado por el C. [REDACTED] y/o [REDACTED] por lo que solicitó se emplazara a juicio, así mismo solicitó se le tuviera por desistido de la demanda entablada en contra de [REDACTED], reservándose su acuerdo hasta que

el promovente ratificara ante este H. Juzgado su escrito de cuenta.

6.- El trece de febrero del dos mil veinte compareció ante la presencia Judicial el promovente [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], a efecto de ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito registrado bajo el número **1135** reconociendo como suya la firma estampada en el mismo.

7.- Mediante proveído de fecha diecinueve de febrero del dos mil veinte se tuvo a la parte actora por ratificado el escrito registrado con el número **1135** y se tuvo al promovente por desistido a su más entero perjuicio de la demanda presentada contra [REDACTED]. Asimismo se le tuvo a la parte actora enderezando la demanda contra [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y se ordenó con el juego de copias simples del escrito inicial de demanda y documentos anexos se le corriera traslado y fuera emplazado en el domicilio señalado por el actor para que dentro del plazo de diez días contestara lo que a su derecho conviniera, así como para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones.

8.- El catorce de septiembre de dos mil veinte, fue emplazado el demandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED] por conducto del actuario adscrito a este Juzgado.

9.- Mediante auto de veinticinco de septiembre del dos mil veinte se tuvo a [REDACTED] por contestada la demanda instaurada en su



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

## PODER JUDICIAL

contra oponiendo las defensas y excepciones que a su derecho convinieren y con la misma se ordenó darle vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera, así mismo y atendiendo a las manifestaciones vertidas por el demandado se ordenó llamar a juicio a [REDACTED] [REDACTED] ordenándose que se le corriera traslado y emplazara como **Tercero llamado a juicio** en el domicilio señalado para tal efecto, otorgándole un término de diez días para que manifestara lo que a su derecho le correspondiera, así como para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones y se requirió a la parte actora para que exhibiera en el término de tres días copias del escrito inicial de demanda así como en donde dio cumplimiento a la prevención ordenada en autos.

**10.-** Por auto de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte se tuvo a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de tercera llamada a Juicio, por sabedora de la notificación ordenada el veinticinco de septiembre del dos mil veinte, dando contestación y teniéndole por hechas sus manifestaciones en los términos que hizo valer y se le tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por otro lado se le dio vista a las partes para que dentro del plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

**11.-** Mediante auto de fecha dieciocho de marzo del dos mil veintiuno, atendiendo a las manifestaciones del abogado patrono de la Tercera Llamada a Juicio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] se tuvo a la parte actora y demandada por precluido su derecho respecto

a la vista ordenada el dieciocho de diciembre del dos mil veinte y toda vez que había quedado fijada la Litis se señaló día y hora para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración

**12.-** El once de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación y Depuración, prevista por el artículo 371 de la ley adjetiva civil en vigor, declarada abierta por la titular del juzgado, asistida del Secretario de Acuerdos, quien hizo constar la incomparecencia de la parte actora y la demandada, asimismo se hizo constar la comparecencia de la Abogado Patrono de la parte demanda y al no ser posible exhorta la conciliación entre las partes se procedió a depurar el procedimiento y se ordenó abrir el juicio a prueba por un término de **ocho días**.

**13.-** Durante la dilación probatoria y por auto de fecha **dieciocho de junio de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, y se admitió las pruebas ofrecidas por el abogado patrono de la parte **demandada** [REDACTED] y **la tercera llamada a juicio** [REDACTED], siendo estas: la CONFESIONAL a cargo de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], por conducto de persona física que acreditara tener facultades para absolver posiciones, DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] por conducto de persona física que acreditara tener facultades para absolver posiciones DOCUMENTALES PÚBLICAS señaladas en el escrito inicial de demanda, TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], por último se admitió la



**PODER JUDICIAL** INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.

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

14.- El veintiuno de octubre del dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, se hizo constar la comparecencia de la parte demandada [REDACTED] así como de la Tercera Llamada Juicio [REDACTED], asistidos por su abogado patrono, de igual forma se hizo constar la comparecencia de los testigos [REDACTED] y [REDACTED], quienes fueron sustituidos en diligencia de catorce de septiembre del dos mil veintiuno. Asimismo se hizo constar la incomparecencia de la parte actora [REDACTED], [REDACTED] por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED], ni persona alguna que legalmente la representara. En dicha diligencia se desahogó la prueba confesional ofrecida por la parte demandada y por la Tercera Llamada a Juicio y a cargo de la actora y en atención a la incomparecencia de la parte actora se le hizo efectivo el apercibimiento señalado en autos y se le declaro **confeso** de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales, asimismo se desahogó la prueba Testimonial a cargo de los atestes [REDACTED] y [REDACTED] quienes absolvieron todas y cada una de las preguntas calificadas de legales y al no existir pruebas pendientes por desahogar se ordenó pasar al periodo de alegatos, haciendo sus manifestaciones el abogado patrono de la parte demanda y de la Tercera llamada a Juicio y ante la







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

## PODER JUDICIAL

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, la suscrita juez estaría impedida 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. Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que a la letra dice:

**“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.”*

**III.-** La personalidad de [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], se acredita con la copia certificada ante Notario Público de la escritura **105,304** pasada ante la fe del Notario Público número ciento diez de la Ciudad de México; documental pública que al reunir los requisitos del artículo **437** fracción **I** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio conforme al artículo **491** dicha legislación civil, y con la cual se acredita que dicha persona tiene facultad para representar a la moral en el presente juicio, de conformidad con lo previsto por el artículo **180** fracción **II** del Código Procesal Civil.

**IV.-** Ahora bien, conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede a



## PODER JUDICIAL

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

examinar la legitimación activa y pasiva de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser necesaria para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obliga y faculta a la suscrita Juzgadora al momento de resolver estudiarla, toda vez que, la legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

Resulta aplicable a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** I.11o.C. J/12, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVII, Abril de 2008, Pagina 2066, cuyo rubro se lee: **“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.”**<sup>1</sup>

<sup>1</sup> **“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.”

Así también resulta aplicable la siguiente **jurisprudencia** VI.3o.C. J/67, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pagina 1600, cuyo rubro se lee: **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.”**<sup>2</sup>

Al efecto, el artículo 191<sup>3</sup> del Código Procesal Civil en vigor establece, quienes pueden comparecer a deducir sus derechos en juicio, al respecto, es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el Órgano Jurisdiccional o Instancia Administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. Esta legitimación se le conoce con el nombre de *“ad procesum”* y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *“ad causam”* que implica tener la **titularidad de ese derecho** cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho

---

<sup>2</sup> **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

<sup>3</sup> **“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...”



) , , así como la terraza y estacionamiento que le corresponden, con una superficie aproximada de **133.05** metros cuadrados, contra , , asimismo ofreció como documentos base de su acción las siguientes **documentales publicas** consistentes en: **1)** certificado de libertad o de gravamen del folio real **448883-1** respecto del inmueble ubicado en , , , , , , , , , a nombre de , ; **2)** copia certificada por el Archivo General de Notarias del Estado de la escritura pública número , , pasada ante la fe del Notario Público número Seis del Primer Distrito Judicial del estado, que contiene contrato de compraventa celebrado por una parte como vendedores los señores , y y como compradora , , , mediante el cual adquiere la fracción de terreno identificada como “ ” , , , , , , , , con una superficie de cuatro mil cuarenta y tres metros cuadrados; **3)** copia certificada ante el Archivo General

---

procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable..”







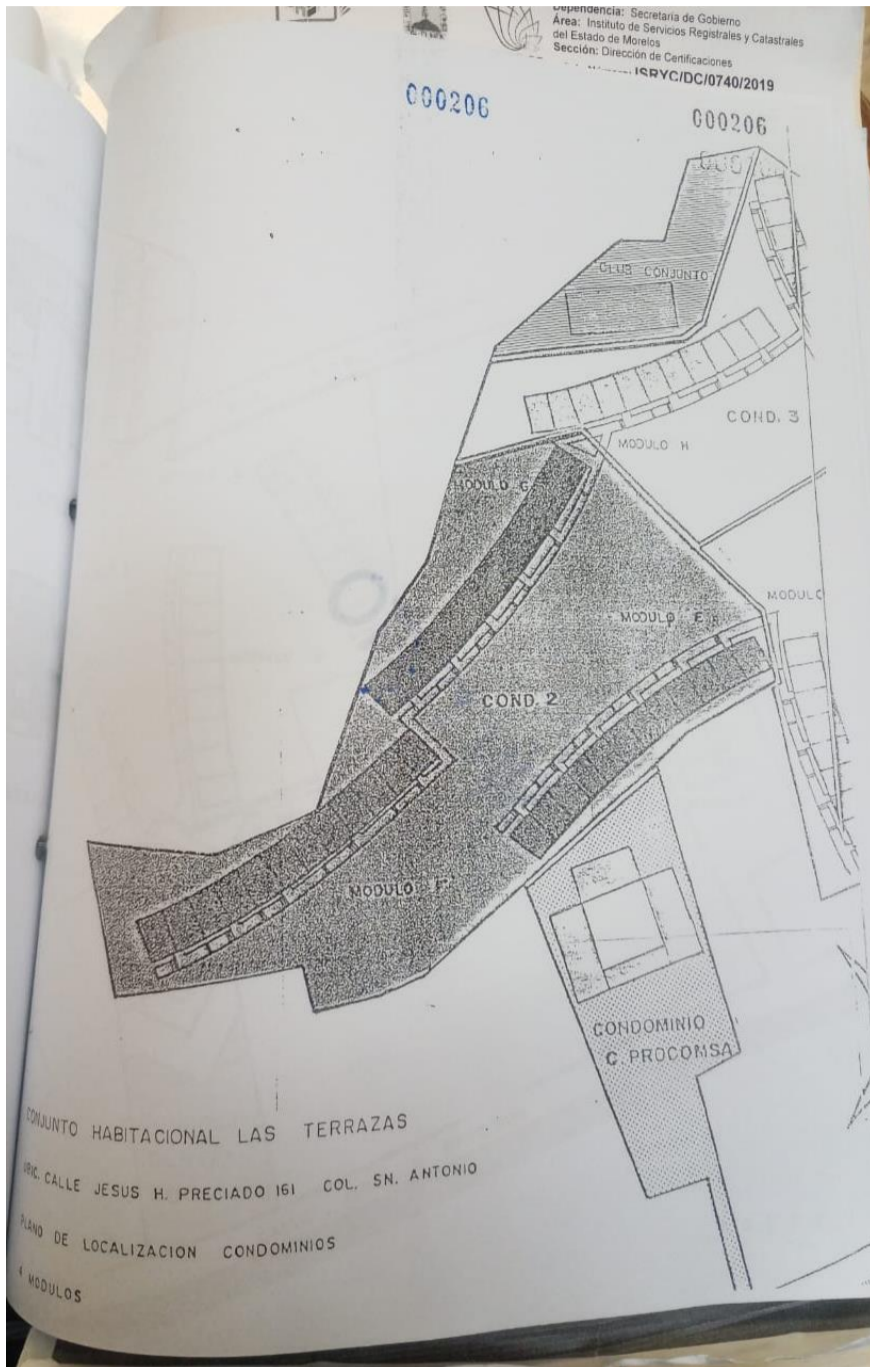


UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**PODER JUDICIAL** TERCERA se especifica que por cuanto a la descripción que corresponde a la superficie, medidas y colindancias e indivisos, que cada uno de los departamentos les corresponde, así como el cajón de estacionamiento del condominio número [REDACTED], del Conjunto Habitacional [REDACTED], se determinan y precisan en el anexo "A" que se agrega al apéndice y legajo de la escritura descripción que se da por reproducida como si a la letra se insertasen. En cuyo anexo en la foja doscientos once de se advierte las medidas y colindancias del departamento 201, Tipo 1, Modulo G, Entrada G1, con una superficie de departamento de 60.75 metros cuadrados, superficie de terraza T3 de 59.80 metros cuadrados y superficie de estacionamiento 12.50 metros cuadrados, con superficie total de 133.05 metros cuadrados, como se advierte en la siguiente imagen:

DEPARTAMENTO 201 TIPO 1			
NOR PONIENTE	EN	3.25 m.	CON VACIO.
NOR ORIENTE	EN	1.20 m.	CON VACIO.
SUR ORIENTE	EN	1.70 m.	CON VACIO.
NOR PONIENTE	EN	4.70 m.	CON VACIO.
SUR ORIENTE	EN	0.85 m.	CON DEPTO. 202 B2
NOR ORIENTE	EN	0.30 m.	CON DUCTO INSTALACIONES
SUR ORIENTE	EN	0.85 m.	CON DUCTO INSTALACIONES
SUR PONIENTE	EN	3.70 m.	CON DUCTO INSTALACIONES
NOR PONIENTE	EN	1.90 m.	CON DEPTO. 202 B2
SUR PONIENTE	EN	0.70 m.	CON VACIO.
SUR PONIENTE	EN	1.20 m.	CON VACIO.
SUR ORIENTE	EN	1.80 m.	CON VACIO.
SUR PONIENTE	EN	2.20 m.	CON VACIO.
NOR PONIENTE	EN	3.65 m.	CON ESCALERA Y VEST. ENTRA. G1.
SUR PONIENTE	EN	1.00 m.	CON VEST. ENTRADA DEPTO. 202 B1.
ARRIBA	CON		TERRAZA B2 302
ARRIBA	CON		DEPTO. 101 B1
TERRAZA TIPO 3			
AL SUR ORIENTE	EN	9.00 m.	CON MISMO DEPARTAMENTO.
AL NOR ORIENTE	EN	3.00 m.	CON VACIO.
AL NOR PONIENTE	EN	3.25 m.	CON VACIO.
AL NOR ORIENTE	EN	1.20 m.	CON VACIO.
AL SUR ORIENTE	EN	0.70 m.	CON VACIO.
AL NOR ORIENTE	EN	1.80 m.	CON VACIO.
AL NOR PONIENTE	EN	8.70 m.	CON VACIO.
AL SUR PONIENTE	EN	1.90 m.	CON VACIO.
AL SUR ORIENTE	EN	0.70 m.	CON VACIO.
AL SUR PONIENTE	EN	1.20 m.	CON VACIO.
AL NOR PONIENTE	EN	1.80 m.	CON VACIO.
AL SUR PONIENTE	EN	2.20 m.	CON VACIO.
AL SUR ORIENTE	EN	3.65 m.	CON ESCALERA VESTIBULO B1.
AL SUR PONIENTE	EN	1.00 m.	CON ESCALERA VESTIBULO B1.
ARRIBA	CON		CIELO ABIERTO
ARRIBA	CON		DPTO. 101 B1

Asimismo en la foja doscientos seis del anexo se aprecia la ubicación del módulo G, como a continuación



se aprecia de la siguiente imagen tomada de la escritura pública citada:

Asimismo de la Constancia de Inscripción con folio electrónico Inmobiliario número **448883-1**, expedida por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de permite corroborar la situación jurídica actual que guarda el Inmueble que el actor reclama en su acción reivindicatoria ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos,



**PODER JUDICIAL** De ahí que la actora se encuentre legitimada para promover la acción reivindicatoria, contra quien refiera

que se encuentra ocupando el inmueble, siendo que refiere que [REDACTED], se encuentra ocupando el bien inmueble materia del presente juicio, por lo que le surge legitimación pasiva en el presente juicio, ello sin que implique la procedencia de la acción.

V.- Ahora bien, previo a estudiar la acción principal se procede al análisis de la excepciones hechas valer por el demandado [REDACTED], en el escrito de contestación de demanda, presentado el veinticuatro de septiembre del dos mil veinte, registrado con el número **4489** y de la tercera llamada a juicio [REDACTED], por escrito presentado el dieciséis de diciembre del dos mil veinte, registrado con el número **7268**, sirve de sustento legal la siguiente tesis jurisprudencial de la Octava Época bajo el número de registro: 214,059, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación XII, Diciembre de 1993, página 870, bajo el siguiente rubro y texto:

**“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS.** *Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se*

*analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga.”*

Bajo este contexto, el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] opuso las siguientes excepciones:

*“...I.- La falta de acción de la Actora por carecer de derecho para demandar al suscrito la restitución de un inmueble del que no es propietaria.*

*II.- La de inexistencia de prueba documental que acredite que en la actualidad la Actora es la propietaria del inmueble que habito.*

*III.- La de SINE ACTION AGIS.*

*IV.- La falta de identidad entre el inmueble cuya reivindicación se pretende y el inmueble que ocupa el suscrito, propiedad de la señor [REDACTED] [REDACTED].*

*V.- La de NON MUTATIS LIBELIS, para el efecto de que la Actora no siga modificando el escrito de demanda a su antojo.*

*VI.- La de ser una persona distinta a la Actora la propietaria del inmueble materia de la litis...”*

Por cuanto a las excepciones marcadas con las fracciones I, II, III, IV y VI opuesta por el demandado y anteriormente transcritas, dichas excepciones, más que excepción es una negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es el de arrojar la carga de la prueba al actor y el de obligar a la Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción solicitada por la parte actora, siendo dicha excepción materia del análisis de fondo de la acción, toda vez que para su estudio es necesario analizar todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes; **en tales consideraciones la misma será analizada al momento de resolver de fondo la acción planteada por [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED],** toda vez que es ahí en donde se determinará si la demanda interpuesta es procedente, así como el reclamo de todas y cada una de sus prestaciones y si quedaron probadas o no; sirve de sustento legal el criterio emitido por nuestra máxima



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

## PODER JUDICIAL

autoridad en la jurisprudencia de la Octava Época bajo el número de registro 219,050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Tomo: 54, Junio de 1992, página 62, en su rubro y texto nos refiere:

*“...SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.”*

En relación a la excepción marcada en la fracción V, efectivamente el artículo 224 del Código Procesal Civil, establece la imposibilidad para modificar o alterar una acción, al prever lo siguiente: *“...Prohibición de modificar la pretensión ya introducida. Intentada una pretensión y contestada la demanda, no podrá modificarse ni alterarse, salvo en los casos en que la Ley expresamente lo permita...”*; sin embargo, de autos no se advierte que la actora [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] haya modificado su acción principal después de que el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] haya dado contestación a la demanda, por tanto se declara **improcedente** dicha excepción.

Asimismo la tercero llamado a juicio [REDACTED] [REDACTED] opuso las siguientes **excepciones:**

*“...I.- La falta de acción de la Actora por carecer de derecho para demandar al suscrito la restitución de un inmueble propiedad de la suscrita.*

*II.- La de inexistencia de prueba documental que acredite que en la actualidad la Actora es la propietaria del inmueble materia de la litis.*

*III.- La de SINE ACTION AGIS.*

*IV.- La falta de identidad entre el inmueble cuya reivindicación se pretende y el de mi propiedad.*

*V.- La de NON MUTATIS LIBELIS, para el efecto de que la Actora no siga modificando el escrito de demanda a su antojo.”*

Por cuanto a las excepciones marcadas con las fracciones I, II, III y IV opuesta por la tercero llamado a juicio y anteriormente transcritas, dichas excepción, más que excepción es una negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es el de arrojar la carga de la prueba al actor y el de obligar a la Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción solicitada por la parte actora, siendo dicha excepción materia del análisis de fondo de la acción, toda vez que para su estudio es necesario analizar todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes; **en tales consideraciones la misma será analizada al momento de resolver de fondo la acción planteada por** [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], toda vez que es ahí en donde se determinará si la demanda interpuesta es procedente, así como el reclamo de todas y cada una de sus prestaciones y si quedaron probadas o no; sirve de sustento legal el criterio emitido por nuestra máxima autoridad en la jurisprudencia de la Octava Época bajo el número de registro 219,050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Tomo: 54, Junio de 1992, página 62, en su rubro y texto nos refiere:

*“...SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división.*



**PODER JUDICIAL**

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

*Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.”*

En relación a la excepción marcada en la fracción V, efectivamente el artículo 224 del Código Procesal Civil, establece la imposibilidad para modificar o alterar una acción, al prever lo siguiente: “...*Prohibición de modificar la pretensión ya introducida. Intentada una pretensión y contestada la demanda, no podrá modificarse ni alterarse, salvo en los casos en que la Ley expresamente lo permita....*”; sin embargo, de autos no se advierte que la actora [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] haya modificado su acción principal después de que la tercero llamado a juicio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] haya dado contestación a la demanda, por tanto se declara **improcedente** dicha excepción.

**VI.-** A continuación se procede al estudio de la **acción principal** entablada por [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la vía ordinaria civil la acción **reivindicatoria**, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

En vía de hechos manifestó, los que se encuentran transcritos en el escrito inicial de demanda que aquí se dan por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones. Por su parte la demandada contestó primeramente la improcedencia de la vía reivindicatoria por las manifestaciones a que adujo en su escrito de contestación a la demanda.

En ese tenor, tenemos que el artículo 1729 del Código Civil en vigor, establece: “...**CONCEPTO DE**



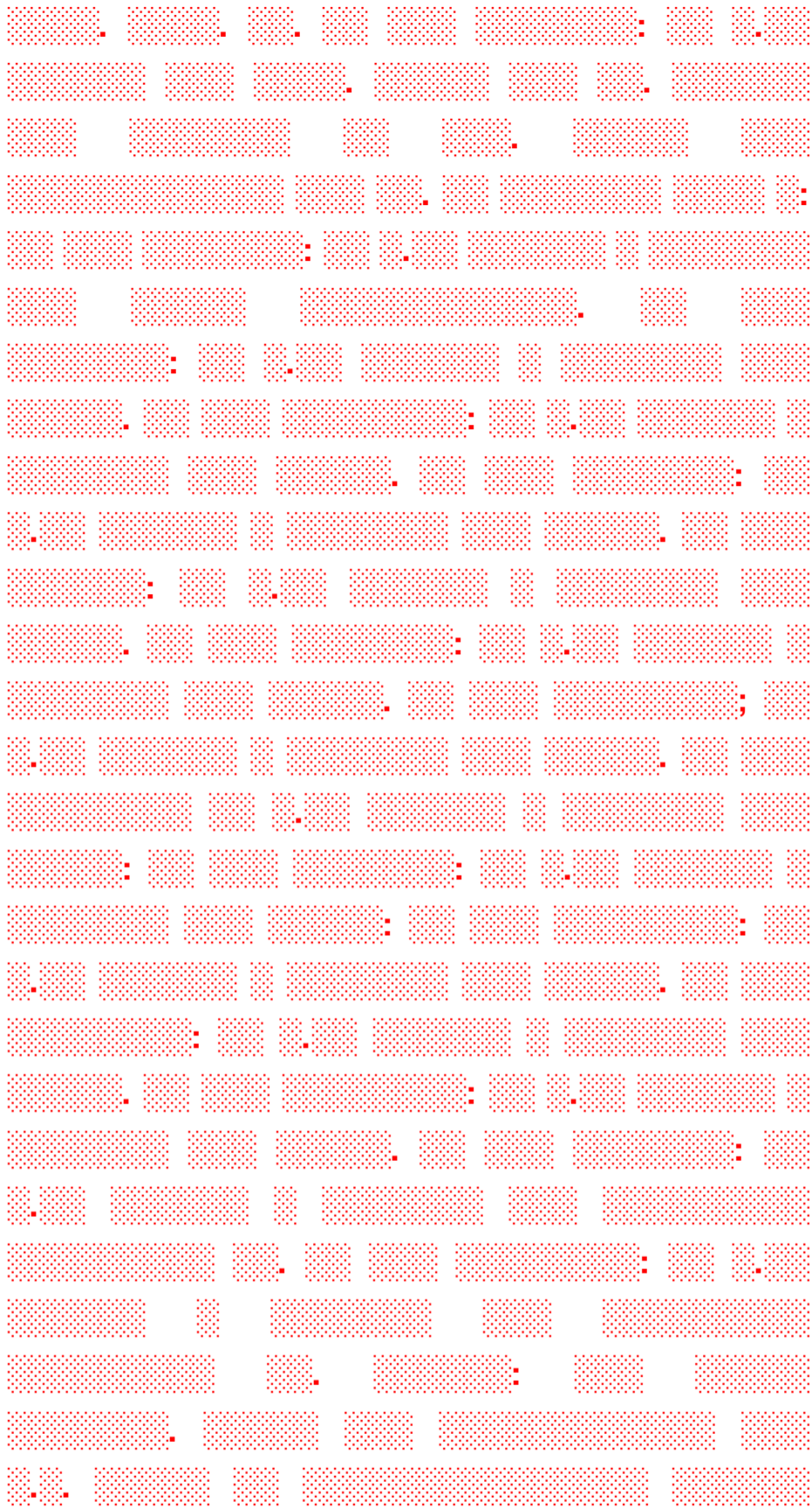




UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

PODER JUDICIAL de 133.05 metros cuadrados, de los cuales corresponde a una superficie del departamento de 60.75 metros cuadrados, superficie de terraza T3, de 59.80 metros cuadrados y una superficie de estacionamiento de 12.50 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son del **DEPARTAMENTO**: AL

[Redacted text block containing multiple lines of obscured content]



“[REDACTED] [REDACTED]”. Y en consecuencia, la restitución, desocupación y entrega material de dicho bien, acción que se encuentra prevista y reglamentadas en los preceptos siguientes:

**“Artículo 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;**



**PODER JUDICIAL**

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

- 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.”*

*“Artículo 666.- Carga de la prueba en la pretensión reivindicatoria. Para que proceda la pretensión reivindicatoria, el actor tiene la carga de la prueba de:*

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

*“Artículo 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.”*

Elementos constitutivos de la acción que deberán acreditarse en juicio, a fin de lograr obtener lo pretendido, para lo cual, la legislación procesal que regula el presente asunto le impone las cargas procesales a las partes, de conformidad en lo previsto en los numerales: “...Artículo 384 del Código Procesal Civil en vigor dispone: “Sólo los hechos son objeto de

*la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano...". Así también, el artículo 386 del mismo Código norma: "...Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...".*

En ese tenor en términos del artículo 663 del Código Procesal Civil, establece que la pretensión reivindicatoria corresponde a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no está en posesión de ella, asimismo el artículo 229 del mismo Instrumento Legal establece que *"la pretensión reivindicatoria, 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"*; siendo que la parte actora refiere que el inmueble materia de la Litis ubicado

[REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED],  
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
( [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



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

## PODER JUDICIAL

XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, se encuentra ocupado por el demandado XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX sin embargo, dicho demandado en su escrito inicial de demanda, refiere que la parte actora no es la propietaria del bien inmueble, que la verdadera dueña es su tía XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX quien adquirió el bien inmueble y se lo prestó a él para que lo habitara, aunado que no existe identidad entre inmueble del que acompaña el certificado de libertad de gravamen y el que habita ya que el inmueble propiedad de XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX se identifica como XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX "X", XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX "X" XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX "X", asimismo solicita llamar a juicio a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, a quien por auto de veinticinco de septiembre del dos mil veinte, se le ordenó llamarla a juicio, y por escrito presentado el dieciséis de diciembre del dos mil veinte, registrado con el número 7268, quien refiere ser propietaria del inmueble que el actor pretende reivindicar, quien exhibió para acreditar su propiedad, la escritura pública número **92,390**, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial, que contiene el contrato de compraventa que celebra por una parte como vendedora XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, asistida con el consentimiento de su esposo el señor XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX y por otra como compradora XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, del bien inmueble identificado como el





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

## PODER JUDICIAL

fueron objetadas por la actora, por tanto a dichas documentales se les otorga valor probatorio pleno, de conformidad con el artículo **437** fracciones **I** y **III** y sus correlativos **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentales pública indubitables, con eficacia probatoria para tener por acreditada que [REDACTED] es propietaria del inmueble que se encuentra ocupando [REDACTED] y que el actor [REDACTED], [REDACTED] pretende reivindicar.

Asimismo, tenemos que para estar en condiciones de resolver si procede o no la acción reivindicatoria, es un requisito *sine qua non* analizar si se acreditaron dentro del procedimiento judicial los primeros tres elementos a que se refiere el numeral **666** aludido, esto es, **1.-** Ser propietario de la cosa materia de la reivindicación; **2.-** Que el demandado tenga la posesión del bien y; **3.-** Que exista identidad de los predios.

En mérito de lo anterior, no se advierte que se encuentren acreditados los extremos que prevé el artículo **666** del Código Procesal Civil para que proceda la acción reivindicatoria que reclama la actora [REDACTED], [REDACTED] toda vez que si bien la parte actora ofreció para acreditar su propiedad los siguientes documentos: **1)** certificado de libertad o de gravamen del folio real **448883-1** respecto del inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED] a nombre de [REDACTED],  
[REDACTED] [REDACTED]; **2)**  
copia certificada por el Archivo General de Notarias del  
Estado de la escritura pública número [REDACTED], pasada  
ante la fe del Notario Público número Seis del Primer  
Distrito Judicial del estado, que contiene contrato de  
compraventa celebrado por una parte como  
vendedores los señores [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] y como  
compradora [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],  
mediante el cual adquiere la fracción de terreno  
identificada como "[REDACTED]" [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED],  
con una superficie de cuatro mil cuarenta y tres metros  
cuadrados; **3)** copia certificada ante el Archivo General  
de Notarias del Estado de México, de la escritura  
pública número [REDACTED], pasada ante la fe del Notario  
público número Veinte del Distrito de Tlalnepantla,  
Estado de México, que contiene contrato de  
compraventa que celebran por una parte [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] e Ingeniero [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], éste último representado  
en este acto por el señor Ingeniero [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] y de la otra parte como compradora, la  
empresa mercantil proyecto, construcción y  
mantenimiento, sociedad anónima, mediante el cual  
adquiere los predios marcados con los números  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].









**PODER JUDICIAL**

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

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX; sin

embargo se trata de un proyecto de construcción, sin

que se advierta que se encontré asignada una clave

catastral para cada departamento, **por lo que**

**propiamente no acredita con documental idónea**

**que tenga la propiedad específicamente del**

**departamento que pretende reivindicar** y que

describe como XXXXXXXX, XXXXXXXX,

XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX,

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX,

XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX,

XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX (XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX,

XXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXXXX) XXXXXXXX, XXXXXXXX y si

bien exhibe Constancia de Inscripción con folio

electrónico Inmobiliario número XXXXXXXX-

expedida por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales

y Catastrales del Estado de permite corroborar la

situación jurídica actual que guarda el Inmueble que el

actor reclama en su acción reivindicatoria ante el

Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del

Estado de Morelos, sin que signifique que dicho

documento sea un documento esencial en que el actor

funde su derecho en términos de los artículos **351**

**fracción II** y **352** del Código Procesal Civil, sino como

se consideró dicha documental permite conocer la

situación jurídica actual del inmueble, sin que sea

tomado como documento base de la acción, esto en

virtud de que la certificación no constituye la causa jurídica de su nacimiento, sino que por regla general es un reflejo de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes o título del derecho generado es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, se declara así para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés.

Resulta aplicable a lo anterior la siguiente tesis, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta que dice:

*Registro digital: 172932*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: I.3o.C.600 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Marzo de 2007, página 1757*

*Tipo: Aislada*

**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN.** *El Registro Público de la Propiedad no genera, por sí mismo, la situación jurídica a la que da publicidad, esto es, no constituye la causa jurídica de su nacimiento, ni tampoco es el título del derecho inscrito, sino que se limita por regla general a declarar, a ser "un reflejo" de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes, y la causa o título del derecho generado es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, se declara así para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés. Por las razones aludidas, en el Registro Público de la Propiedad existen una serie de principios fundamentales, a saber: El de publicidad, conforme al cual el público además de tener acceso a las inscripciones, también tiene el derecho de enterarse de su contenido; el de inscripción, por el que los derechos nacidos extraregistralmente pueden ser oponibles a terceros; el de especialidad, que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate; el de consentimiento, en virtud del cual sólo puede modificarse una inscripción, con la voluntad de la*



## PODER JUDICIAL

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

persona titular, y el titular del registro debe consentir la modificación de ese asentamiento; el de tracto sucesivo, que impide el que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad, puesto que toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva; el de rogación, que prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, pues es necesario para ello que quien lo solicite se encuentre legitimado, esto es, debió ser parte en el acto o bien tratarse del notario autorizante de la escritura o el Juez del conocimiento; el de propiedad, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero que se hubiese inscrito; el de legalidad, que impide se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o irregulares y faculta al registrador para calificar estas circunstancias; el de tercero registral, conforme al cual, para efectos del registro, se entiende por tercero a quien sin ser parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito; y finalmente, el de fe pública registral o legitimación registral, cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación con un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público; principios todos ellos que se encuentran contenidos en los artículos 3001, 3003, 3009, 3010, 3013, 3015, 3030, 3031, 3064 del Código Civil para el Distrito Federal.

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

Amparo directo 780/2006. Aurora Rosales Gaytán. 1o. de febrero de 2007. Mayoría de votos. Disidente: Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.

Aunado a lo anterior, el actor [REDACTED],

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

tampoco acredita que exista identidad de los predios como lo requiere el artículo **666** fracción **III** del Código Procesal Civil, toda vez que en la escritura pública número [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público número Dos del Primer Distrito Judicial en el Estrado de Morelos, antes valorada, se advierte en la foja **22** se advierte en el apartado de DESCRIPCIÓN GENERAL DE CONJUNTO, Ubicación, Medidas y Colindancias, que el [REDACTED] [REDACTED]

“ ” ocupan un Predio de 35,736.81 metros cuadrados, localizado en la , , , y el departamento que pretende reivindicar refiere que se encuentra ubicado en , . , , , , sin que hubiere acreditado debidamente la ubicación del inmueble, que si bien es cierto que para acreditar el elemento de la acción reivindicatoria consistente en la identidad del bien, la prueba idónea es la pericial topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; sin embargo, también lo es que pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin, sin que el actor haya aportado las pruebas conducentes para acreditar dicho elemento de **identidad.**

Sustenta lo anterior la siguiente tesis jurisprudencial localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta:

*Registro digital: 168739*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: I.110.C. J/15*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Octubre de 2008, página 2003*

*Tipo: Jurisprudencia*

**ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN.** Si bien es cierto que para acreditar el elemento de la acción reivindicatoria consistente en la identidad del bien, la prueba idónea es la pericial topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; sin embargo, también lo es que pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.



## PODER JUDICIAL

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

### DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 161/2002. Laura Ornelas Gómez. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 665/2006. Gabriel Guzmán Gloria y otro. 12 de enero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Lourdes García Nieto.

Amparo directo 181/2008. Gabriel Ortiz López. 24 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Tomás Zurita García.

Amparo directo 238/2008. Guillermina Reynoso Barrera y otros. 22 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.

Amparo directo 99/2008. 28 de agosto de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.

No obstante lo anterior, el demandado [REDACTED] y la tercera llamada a juicio [REDACTED] ofrecieron para acreditar sus defensas la confesional a cargo de la actora [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] misma que se desahogó el veintiuno de octubre del dos mil veintiuno, y en el cual se advierte que el actor confeso que: "sabe que la legítima propietaria del [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] ", [REDACTED], [REDACTED] " ", [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] " ", localizado en el

[REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED], es la [REDACTED]  
[REDACTED], que sabe que la [REDACTED]  
[REDACTED], adquirió el departamento  
antes mencionado desde el mes de septiembre de  
dos mil novecientos noventa y siete por compra  
que hizo a los señores [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], mediante crédito que le otorgó el  
[REDACTED], que sabe que la [REDACTED]  
[REDACTED], tiene acreditado su derecho de  
propiedad con la escritura pública [REDACTED],  
[REDACTED] de fecha 4 de septiembre de mil novecientos  
noventa y siete, otorgada ante la fe del Notario  
Público Número Dos de la Primera Demarcación  
Notarial del Estado de Morelos, Licenciado Hugo  
Salgado Castañeda e inscrita en el Instituto de  
Servicios Registrales y Catastrales con el folio Real  
[REDACTED]-[REDACTED], que sabe que [REDACTED]  
[REDACTED], tiene en posesión el  
departamento [REDACTED] [REDACTED] "[REDACTED]",  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] "[REDACTED]", [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
"[REDACTED]", Conjunto Habitacional [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], desde hace diecisiete  
años, que sabe que la [REDACTED]  
[REDACTED], propietaria del departamento mencionado  
anteriormente, se lo prestó al [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], desde hace diecisiete años,  
para que lo habitara y cuidara: que sabe que falta  
identidad entre el inmueble del que se ostenta  
como propietaria su representada y el que es  
propiedad de su articulante, que sabe que en el  
presente juicio se trata de dos bienes inmuebles





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

*distintos, entre el que es propiedad de su **PODER JUDICIAL** representada y el que es propiedad de su articulante, que sabe que omitió requerir al [REDACTED], la entrega del inmueble que tiene en posesión”;* prueba a la que se le otorga pleno valor probatorio de conformidad en lo previsto por los artículos 420 y 427 en relación con los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor y con la que se advierte que el actor sabe que [REDACTED] es propietaria del inmueble que presente reivindicar y que le prestó a su sobrino [REDACTED], que sabe que falta identidad entre el inmueble del que se ostenta como propietaria su representada y el que es propiedad de [REDACTED].

Asimismo ofreció la **Testimonial** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], la cual fue desahogada el veintiuno de octubre por lo que una vez que se tomaron los generales de dichas testigos y se les protestó bajo el apercibimiento para que declaren el primer testigo [REDACTED] manifestó: “...1.- Conoce al C. [REDACTED]: “...Si...” 2.- Por qué conoce al [REDACTED]: “...porque se casó con mi sobrina [REDACTED]” 3.- Desde cuándo conoce al [REDACTED]: “...tiene como veinte años.....” 4.- Conoce a la [REDACTED]: “...Si.....” 5.- Porque conoce a la [REDACTED]: “...porque es mi esposa...” 6.- Desde cuándo conoce a la [REDACTED]: “...desde hace

**cuarenta y nueve años...” 7.- Conoce el**

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

“”, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: **“...Si...” 8.- Por qué lo**

conoce: **“...porque es de mi esposa...” 9.-Cuándo**

fue la última vez que estuvo en el departamento a que

se refiere la pregunta 7: **“...la semana pasada.....”**

**10.- Sabe qué persona es la propietaria del**

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

“”, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] “”, [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: **“...sí, mi esposa**

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]...” 11.- Sabe qué

persona o personas se encuentran en posesión del

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

“”, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] “”, [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: **“...Sí, mis sobrinos**

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **y sus hijos...” 12.-**

Sabe desde cuándo posee el inmueble la persona o

personas que refiere: **“...desde hace diecisiete años**

**aproximadamente.....” 13.- Por qué sabe el nombre**

de la persona propietaria del inmueble: **“...porque es**

**mi esposa...” 14.-Sabe desde cuándo es propietaria**

del inmueble la persona que refiere: **“...desde el año**

**mil novecientos ochenta y cinco,**

**aproximadamente....” 15.- Sabe si la persona que**

posee el inmueble ha sido molestada en la posesión

por alguna persona que se ostente como propietaria,

distinta a la que ha referido en las respuestas



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

anteriores: “...si, por los que están demandado. Que

**PODER JUDICIAL** la razón de su dicho lo funda en el hecho de que:

porque los papeles llegaron a mi esposa, la demanda, siendo todo lo que tengo que manifestar....” por su parte el ateste [REDACTED]

[REDACTED], declaro: “...1.- Conoce al C.

[REDACTED]: “...Si, es mi

papa...” 2.- Por qué conoce al [REDACTED]

[REDACTED]: “...porque es mi papa ...” 3.-

Desde cuándo conoce al [REDACTED]

[REDACTED]: “...desde que tengo uso de

razón...” 4.- Conoce a la [REDACTED]

[REDACTED]: “...Si...” 5.- Porque conoce a la [REDACTED]

[REDACTED]: “...es mi tia...” 6.- Desde

cuándo conoce a la [REDACTED]:

“...desde que tengo uso de razón...” 7.- Conoce el

[REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...Si...” 8.- Por qué lo

conoce: “...ahí vivo...” 9.-Cuándo fue la última vez

que estuvo en el departamento a que se refiere la

pregunta 7: “...hoy a las once de la mañana...” 10.-

Sabe qué persona es la propietaria del

[REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]: “...si, la señora [REDACTED]

"", , , , , " ",  
 , ,  
 ,  
 , : **"...Si, es mi papá  
 , mi mamá  
 ,  
 ,  
 , mi  
 hermano, y ..."** 12.-

Sabe desde cuándo posee el inmueble la persona o personas que refiere: **"...desde hace diecisiete años..."** 13.-

Por qué sabe el nombre de la persona propietaria del inmueble: **"...porque es mi familia..."**

14.-Sabe desde cuándo es propietaria del inmueble la persona que refiere: **"...no se desde cuando sea su departamento..."** 15.-

Sabe si la persona que posee el inmueble ha sido molestada en la posesión por alguna persona que se ostente como propietaria, distinta a la que ha referido en las respuestas anteriores: **"...si, desconozco el nombre pero si han sido molestadas.- Que la razón de su dicho lo funda en el hecho de que: vivo ahí, todo lo que pasa en la casa pasa en la familia, siendo todo lo que tiene que manifestar...."** Testimoniales que son

valorados de conformidad con los artículos 473 y 490 del Código Procesal Civil, los cuales son coincidentes en lo que expusieron el demandado y la tercera llamada a juicio al contestar la demanda, sin embargo, por cuanto al elemento de propiedad que refieren en la prueba testimonial, dicho medio de prueba no es el idóneo para acreditar la propiedad siendo que dicho elemento ha quedado acreditado en líneas que antecede, con la exhibición de la escritura pública número **92,390**, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial; y por



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

## PODER JUDICIAL

cuanto a los elementos de la posesión que tiene [REDACTED] es relevante en el sentido de conocer el motivo y la fecha desde que dicho demandado tiene la posesión del inmueble propiedad de la tercero llamado a juicio [REDACTED].

Atento a lo anterior, con los elementos de prueba antes valorados y aportado por las partes, se advierte que la parte actora [REDACTED], [REDACTED] no probó su acción para reivindicar el inmueble material del presente juicio, en virtud de no haber acreditado por el medio de prueba idóneo, la propiedad e identidad del inmueble, por las consideraciones precisadas en el presente fallo.

En consecuencia, se declara **IMPROCEDENTE** la acción intentada por [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], toda vez que no quedó acreditado los extremos que exige el artículo 666 del Código Procesal Civil para que proceda la pretensión reivindicatoria; en consecuencia, se **absuelve** al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y a la tercero llamado a juicio [REDACTED] [REDACTED] de las prestaciones reclamadas por el actor en el presente asunto.

**VII.** Atento a lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que la acción reivindicatoria, tiene el carácter de acción declarativa y de autos no se advierte que el actor [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] se hubiese conducido con temeridad o

mala fe, por tanto, no ha lugar a realizar condenación en el pago de los gastos y costas, debiendo cada una de las partes absolver las que hubiese erogado en el presente juicio.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 999 y demás, del Código Civil para el Estado de Morelos y artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 349, 350, 437, 442, 414, 432, 473, 490, 491, 504, 506, 663, 664, 665, 666, 667 y demás del Código Procesal Civil para el Estado, se;

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos de lo dispuesto en el considerando I de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Se declara **IMPROCEDENTE** la acción intentada por [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], toda vez que no quedó acreditado los extremos que exige el artículo 666 del Código Procesal Civil para que proceda la pretensión reivindicatoria.

**TERCERO:** En consecuencia, se **absuelve** al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y a la tercera llamada a juicio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de las prestaciones reclamadas por el actor en el presente asunto.

**CUARTO:** En el presente juicio, no ha lugar a realizar condena, respecto del pago de los gastos y costas, debiendo cada una de las partes absolver las que hubiese erogado en el presente juicio, por lo expuesto y fundado en el considerando **VII** de esta resolución.



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

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo **PODER JUDICIAL** resolvió y firma la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **CLAUDA MEDINA VOORDUIN**, con quien actúa y da fe.

JLSLN