

**PODER JUDICIAL**

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

Jiutepec, Morelos a trece de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S los autos del expediente número **367/2021**, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por ***** contra *****, *****y ***** y:

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

1.- Presentación de la demanda. Por escrito recibido el veintinueve de septiembre de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a esta autoridad, el ciudadano *****, compareció para demandar, por su propio derecho, en la vía ordinaria civil de *****, *****y *****, las siguientes pretensiones:

*“...A).- La REIVINDICACIÓN y declaración que haga su señoría, en el sentido de que el suscrito, soy propietario y como consecuencia, tengo MEJOR DERECHO que el demandado, para POSEER EL BIEN INMUEBLE consistente en inmueble identificado como *****, identificado catastralmente con la clave número *****, con una superficie de *****, y las siguientes medidas y colindancias:

B).- Como consecuencia de la reivindicación se reclama: LA ENTREGA REAL Y MATERIAL del inmueble antes descrito y materia de este juicio, totalmente desocupado y con las mejoras que se le hayan hecho en favor del suscrito.

C).- El pago de una RENTA MENSUAL, a partir de que los demandados, entraron a poseer el inmueble, y por todo el tiempo que lo tengan en su poder y disfrute, y hasta que haga entrega del mismo al suscrito. Importe de renta que se corroborará pericialmente.

D).- El pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS, que se han ocasionado y que se siguen ocasionando, por motivo de que los demandados, ocuparon el inmueble sin pagar cantidad alguna por el uso y disfrute, y además, generan un deterioro físico por dicho uso.

E).- El pago de los GASTOS Y COSTAS que se originen en el presente juicio, incluyendo los honorarios de los profesionistas que intervienen en el presente expediente, en términos del contrario de cuota litis que se tiene celebrado con los mismos.”

Aduciendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el escrito de demanda, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, se acompañaron los documentos descritos en el sello fechador de la referida oficialía y, finalmente, se invocaron los preceptos legales que se consideraron aplicables a la acción promovida.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de treinta de septiembre de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, registrándose con el número de expediente 367/2020 y se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados para que en el plazo de diez días, dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- Emplazamiento. Con fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, fueron emplazados a juicio los demandados *****y *****.

4.- Contestaciones de demanda. Por escritos recibidos en la oficialía de partes de este Juzgado el diecinueve de noviembre de dos mil veinte, los demandados *****, *****,y *****, dieron contestación a la demanda incoada en su contra, oponiéndose esencialmente a la procedencia de la misma y por tal motivo, interpusieron las excepciones que consideraron aplicables al asunto; escritos que fueron resueltos por autos de veinticuatro del citado mes y año, en donde se les tuvo por presentados, en tiempo, dando contestación a la demanda incoada en su contra y con la misma, se ordenó dar vista a la parte actora



PODER JUDICIAL

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

por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- Desahogo de vista. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el treinta de diciembre de dos mil veinte, la parte actora *****, desahogó la vista que se le dio con relación a las contestaciones de la demanda.

6.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha veintitrés de febrero de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio, en la cual se hizo constar que no era posible proceder a una conciliación entre las partes, por lo que se procedió a la depuración del procedimiento y posteriormente se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días.

7.- Pruebas. Durante la secuela procesal de este asunto, a la parte actora se le admitieron las siguientes pruebas: las confesionales y declaraciones de parte de los demandados, las testimoniales de ***** y *****, las documentales consistentes en escritura pública número ***** y estado de cuenta histórico expedido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), la pericial en materia de arquitectura, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. Por su parte al demandado ***** se le admitieron la confesional y declaración de parte del actor, las testimoniales de ***** y *****, las documentales consistentes en diversos recibos de pago expedidos por Banco Nacional de

México (Banamex) y por el Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento de Agua de Jiutepec, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

8.- Dictámenes periciales. Por escritos recibidos en la oficialía de partes de este Juzgado los días diez de junio, veintisiete de agosto, quince de septiembre y veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, respectivamente, los peritos *****, designado por la parte actora, ***** designado por este Juzgado y *****, designado por los demandados, rindieron sus correspondientes dictámenes periciales.

9.- Audiencia de pruebas y alegatos.- Con fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, en la cual se desahogaron las pruebas confesionales, declaraciones de parte y testimoniales ofrecidas por la parte actora.

10.- Continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.- Con fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas confesional, declaración de parte y testimoniales ofrecidas por la parte demandada *****.

11.- Citación para sentencia.- Con fecha ocho de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se hizo constar que no quedaban pruebas

**PODER JUDICIAL**

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

pendientes por desahogar, por lo que se pasó al período de alegatos, finalmente atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia la cual se dicta en los siguientes términos:

CONSIDERANDOS:

I.-Jurisdicción y competencia. Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver el asunto en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal.

En base a las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 23, 29, 30, 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, el actor ***** , ejercita una acción reivindicatoria contra los demandados ***** , *****y ***** , es decir se ejercita una acción con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento compete a esta autoridad, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia al ser una autoridad especializada en dicha materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción dilucidada en este asunto de naturaleza real, es decir de naturaleza económica indeterminada hasta el momento, se debe atender a la norma prevista por la Ley Orgánica referida, y al establecer que los juicios en donde se ventiles pretensiones reales quedan excluidos para el conocimiento de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de primera instancia.

Relativo al criterio de grado, este juzgado es competente para conocer del asunto ya que se encuentra en primera instancia, jerarquía a la cual pertenece esta autoridad.

Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues ejerce jurisdicción en la ciudad de Jiutepec, Morelos, en donde a su vez se ubica el inmueble materia del juicio, actualizándose por ello la hipótesis prevista en el ante citado artículo 34 fracción III del Código Procesal de la materia.

II.- Vía de tramitación.- Antes de proceder al análisis de la acción, como cuestión introductoria procede repasar los conceptos que a continuación se exponen: La función jurisdiccional es una potestad atribuida a determinados órganos para dirimir cuestiones contenciosas entre gobernados, y al mismo tiempo es un deber impuesto a esos órganos, los que no tienen la posibilidad de negarse



PODER JUDICIAL

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

a ejercerla en acatamiento estricto de los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador.

Ahora bien, dentro de esas condiciones se encuentra lo que se ha denominado como “la vía”, que es el procedimiento que el legislador ha dispuesto que debe seguirse para cada acción. Entonces, con la salvedad de algunas excepciones que expresamente establece la ley en las que los gobernados pueden elegir entre una o más vías, las leyes procesales establecen cuál es la vía en que procede dependiendo de la acción que quiera ejercitarse.

En suma, a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional, que dispone que la impartición de justicia debe ser expedita, todo juzgador deberá analizar de manera oficiosa inclusive que la vía intentada por el actor sea la que ley establece para el ejercicio de la acción de la que se trata, y en caso de que advierta que eso no es así deberá resolver en ese sentido, dejando a salvo los derechos de las partes para que puedan ejercerlos en la vía correcta.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que la vía ordinaria civil elegida es la correcta, pues en términos del artículo 668 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se establece que los juicios sobre reivindicación se ventilarán en la vía ordinaria, por ello se actualiza la hipótesis señalada para la procedencia de la referida vía en que se ventiló el presente juicio.

III.- Legitimación.- Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la legitimación ad causam de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente realizar la distinción entre el referido tipo de legitimación con relación a la legitimación en el proceso. Así, la legitimación procesal es entendida como 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, situación diferente a la legitimación que se estudia en este apartado.

Al respecto, habiéndose precisado el concepto de la legitimación procesal, enseguida se puntualiza que la legitimación en la causa, que debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona

**PODER JUDICIAL**

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

del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...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...”

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa en este asunto se encuentra plenamente acreditada pues, en lo correspondiente al actor ***** , conforme a lo dispuesto por los artículos 229 y 664 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se tiene que la pretensión reivindicatoria corresponde a quien no está en posesión de la cosa (inmueble), de la cual tiene la propiedad y conforme al escrito de demanda, se advierte que el actor ***** , se ostenta como propietario del inmueble identificado como ***** , identificado catastralmente con la clave número ***** , con una superficie de 114.00 metros cuadrados, situación que a su vez se acredita con la documental que se adjuntó a la demanda, consiste en copia certificada de la escritura pública número doscientos veinticuatro mil seiscientos noventa y tres de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diez, pasa ante la fe del Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Pública número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, la

cual por su carácter eminentemente público se le confiere pleno valor probatorio respecto de la propiedad de dicho predio que se dilucida en este asunto contradictorio y por ende como se ha dicho, se acredita plenamente la legitimación en la causa del actor *****.

En otro aspecto, la legitimación pasiva de los ciudadanos *****, *****y *****, se encuentra plenamente acreditada al ser los poseedores del predio materia de la pretensión de reivindicación, lo cual se acredita con los escritos de contestación de demanda en donde refieren detentar la posesión del predio, actualizándose por ello las hipótesis previstas por los artículos referidos, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Análisis de la acción reivindicatoria.

Enseguida, al no existir alguna cuestión que deba ser abordada y estudiada previamente, se procede al estudio de acción de reivindicación que ejercitó *****, por su propio derecho, contra *****, *****y ***** para tal efecto, se hace necesario en primer lugar, realizar una síntesis de los hechos que se aducen en el escrito de demanda como constitutivos de las pretensiones que se reclaman.

Pretensión reivindicatoria.

Así, el actor *****, aduce esencialmente que mediante escritura pública número *****de treinta y uno de marzo de dos mil diez, se protocolizó, entre otros actos, el contrato de compraventa que celebró, en su carácter de

**PODER JUDICIAL**

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

comprador, con el señor ***** y su esposa *****, como vendedores respecto del inmueble identificado como *****y que desde esa fecha poseyó el mismo.

Sin embargo, expone el actor que a mediados del mes de mayo de dos mil catorce, en una ocasión que asistió al referido inmueble, el mismo ya se encontraba invadido por los demandados, sin que les haya dado el consentimiento de habitarlo, desposesión con la cual no estuvo de acuerdo y que desde ese entonces, ha estado pidiéndoles a los demandados la entrega de su propiedad, sin tener éxito.

Al respecto y como marco jurídico aplicable para resolver la acción entablada, se citan los artículos 229, 232 y 661 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, conforme a los cuales, es válido establecer que la acción reivindicatoria compete a la persona que no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad, y su ejercicio tiene como finalidad obtener la declaración de que el actor tiene dominio sobre ella, y que el demandado se la entregue con sus frutos y accesorios.

Desde el punto de vista histórico, la acción reivindicatoria o actio rei vindicatio, fue concebida originalmente en las Doce Tablas del Derecho Romano. En principio, el proceso de propiedad se desarrollaba mediante la fórmula de la legis actio sacramento in rem. En ella, las partes involucradas afirmaban el mismo derecho, es decir, el de propiedad, realizando una apuesta sacramental que traía como consecuencia para el vencido en juicio la pérdida a título de pena, del dinero de dicha apuesta.

Posteriormente, en la época clásica del derecho romano la acción reivindicatoria podía ser ejercitada mediante la fórmula *per formulam petitoriam*, en ésta no se trata ya de un juicio entre pretendientes de la propiedad, sino entre dos partes que ocupan una posición distinta, la de actor, el propietario, y la del demandado, el poseedor, cuyo objeto principal consistía en restituir al propietario, si demostraba su pretensión, el bien en disputa más los frutos que entre tanto hubiere adquirido su poseedor. En términos generales, esta última fórmula fue acogida por los distintos países que adoptaron el sistema jurídico romanista, conteniendo actualmente en nuestra legislación los mismos elementos, requisitos y finalidades que desde entonces reunía dicha institución.

Doctrinalmente, existe unidad de criterios entre los diversos autores mexicanos al señalar que la acción reivindicatoria es la acción real que tiene el propietario de un bien mueble o inmueble, que se dirige contra el poseedor del mismo, para recuperarlo y obtener se le entreguen los frutos y accesiones de la cosa, en efecto, la reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar judicialmente que el actor tiene dominio sobre ella y que el demandado se la entregue con sus frutos y accesiones en los términos previstos por el Código Civil aplicable. En otras palabras, la reivindicación es la acción derivada de los hechos ilícitos que impidieren absolutamente los derechos reales que puedan ejercerse por medio de la posesión, a efecto de que ésta se restituya.



PODER JUDICIAL

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

El autor mexicano Eduardo Pallares en su obra "Tratado de las Acciones Civiles" (Ed. Porrúa, pág. 109), señala lo que debe entenderse por dicha figura al manifestar textualmente: "La acción reivindicatoria es la acción real que compete al propietario contra quien posee la cosa para obtener la entrega de la misma, sus frutos y acciones.". Posteriormente, al tratar el objeto de dicha figura el mencionado autor establece: "Puede ser objeto de esta acción cualquier cosa material mueble o inmueble, con tal de que esté determinada en forma tal que no haya duda sobre cuál sea la cosa que el actor exige al demandado.". Otros autores mexicanos definen a la acción reivindicatoria en los siguientes términos: "Es la acción mediante la cual el propietario que no posee materialmente su cosa, hace efectivo su derecho de persecución contra el poseedor material, pero no propietario de la cosa."

De los conceptos antes señalados puede concluirse que la acción reivindicatoria constituye la más propia y eficaz defensa ordinaria de la propiedad, pues tiene como finalidad el reconocimiento del derecho de dominio y, en consecuencia, la restitución de la cosa que indebidamente retiene un tercero. Por ello, la sentencia que se dicte en el proceso, si la acción se acredita, tiene un doble efecto, a saber: 1) Declarativo, en el sentido de que el actor tiene el dominio sobre la cosa. 2) Condenatorio, en tanto que el demandado debe de restituir la cosa con todos sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil aplicable.

Por otro lado, entre los elementos de la mencionada acción, y para lo que aquí interesa, deben tomarse en cuenta los siguientes: a) Que el actor tenga la propiedad de la cosa; b) Que el demandado tenga la posesión de la cosa; c) Que exista identidad del bien de que se trate. Lo anterior se encuentra robustecido con la tesis jurisprudencial, que a la letra dice:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 53, mayo de 1992

Tesis: VI.2o. J/193

Página: 65

ACCIÓN 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 accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a) La propiedad de la cosa que reclama; b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c) La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

Señalado lo anterior, esta autoridad considera que, en base con las pruebas que se aportaron en el juicio, está debidamente acreditada la acción reivindicatoria que fue intentada por *****, contra *****, *****, y *****, ello con base en las consideraciones y valoración de pruebas que se realizará en líneas siguientes.

En efecto, de las actuaciones que conforman en presente juicio se advierte que el actor principal *****, ofreció diversas probanzas que son aptas para acreditar la procedencia de su acción principal reivindicatoria; se justifica, la propiedad del predio objeto de la reivindicación se acredita en favor del actor principal *****, en términos de las documentales que se adjuntaron al escrito de

**PODER JUDICIAL**

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

demanda, consistentes, la primera en contra de compraventa celebrado por ***** como comprador, ***** , como vendedor, actuando con el consentimiento de su esposa ***** , respecto del inmueble identificado como ***** , formalizado en la escritura pública número ***** , pasa ante la fe del Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Pública número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos (cuya copia certificada se adjuntó al escrito de demanda), así como con el certificado de libertad o de gravámenes de dicho predio, de fecha veintisiete de agosto de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que igualmente se anexó al escrito de demanda, documentales que, por su carácter eminentemente público se les confiere pleno valor probatorio.

Ahora bien, habiéndose acreditado el primer elemento necesario para la procedencia de la reivindicación (propiedad); enseguida se pondera el hecho que, también se acredita el segundo elemento de la acción, esto es, que los demandados tengan la posesión de la cosa; lo anterior en virtud de la confesión hecha por los demandados en sus correspondientes escritos de contestación de demanda, ya que se advierte que los demandados ***** , ***** y ***** , manifiestan encontrarse en posesión del predio objeto del juicio. Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, la siguiente tesis que a la letra dice:

*Época: Quinta Época
Registro: 346931
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Aislada*

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo XCII

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 1450

REIVINDICACIÓN, POSESIÓN DEL DEMANDADO EN LOS JUICIOS DE (PRESCRIPCIÓN POSITIVA).

Si la posesión del demandado en un juicio reivindicatorio, quedó demostrada con la confesión hecha en la contestación de la demanda, pero se adujo por aquél, al oponer la excepción de prescripción adquisitiva de la propiedad, y se demostró que por haberse prolongado durante el tiempo requerido por la ley, fundaba la excepción opuesta, tal posesión del demandado no pudo beneficiar al actor, teniéndose como elemento de la acción reivindicatoria ejercitada, para declarar la procedencia de ésta.

Finalmente y con relación al tercer requisito que configura la acción, esto es la identidad del bien, se considera plenamente acreditado; para explicar tal afirmación, resulta necesario que previamente se realicen precisiones respecto a este elemento el cual tiene dos aspectos diversos: la propiedad y la posesión; el primero se entenderá como la identidad que existe entre el bien que se reclama y el contenido en el título de propiedad del reivindicante (identidad formal), el segundo, consiste en la identidad del bien cuya reivindicación se pretende, con el bien que posee el demandado (identidad material).

Ahora bien, la identificación es el medio empleado para reconocer y comprobar que una determinada persona o cosa, es aquella de la que se trata, por ello la identificación se lleva a efecto mediante la determinación precisa de los sujetos que las ejercen, del objeto del proceso y de la causa petendi. Existe la identificación cuando la acción tiene el mismo titular, el mismo objeto y la misma causa de pedir.

Entonces, para establecer la identificación del objeto, es necesario precisar todas sus características específicas, en el caso, características del bien que se

**PODER JUDICIAL**

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

pretende reivindicar (superficie, medidas y colindancias), para ello será necesario utilizar algún medio de prueba dentro del procedimiento para determinar dichas características y con ello no crear duda acerca del bien reclamado, pues como ya se dijo por identidad se entiende tener la calidad de idéntico, circunstancia de ser efectivamente una persona o cosa lo que se dice que es.

En vista de lo anterior, se llega a la conclusión, que para la procedencia de la acción reivindicatoria, es necesario demostrar la identidad del bien y el poseído por el demandado.

Analizadas que fueron las pruebas rendidas por el actor *****y con base además en las constancias que obran en autos, se determina que sí acreditó la identidad del predio, toda vez que, por cuanto a la identidad formal (identidad que existe entre el bien que se reclama y el contenido en el título de propiedad del reivindicante) se acredita en virtud que del escrito de demanda, se advierte que el predio materia de sus pretensiones es el identificado como inmueble identificado como *****, el cual es el mismo que se encuentra consignado en la copia certificada de la escritura pública número ***** de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diez, pasa ante la fe del Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Pública número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, relativa al contrato de compraventa celebrado por ***** como comprador, *****, como vendedor, actuando con el consentimiento de su esposa *****y por consiguiente existe identidad aludida.

Respecto a la identidad material del bien, esto es con el que posee el demandado, se encuentra acreditado pues en los correspondientes escritos de contestación de demanda, todos los demandados afirman encontrarse en posesión del predio aludido, identificado como inmueble identificado como *****, por tanto, de ello se desprende la identidad material referida, máxime que los demandados *****, *****, y *****, no negaron la identidad del predio objeto de la pretensión reivindicatoria. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época

Registro: 180027

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XX, Diciembre de 2004

Materia(s): Civil

Tesis: VI.2o.C.409 C

Página: 1275

ACCIÓN REIVINDICATORIA. LOS MEDIOS PREPARATORIOS AL JUICIO ORDINARIO EN QUE SE DEDUCE, SON APTOS PARA JUSTIFICAR LA IDENTIDAD DEL BIEN RECLAMADO.

El inmueble objeto de la reivindicación queda plenamente identificado cuando el actor, antes de iniciar el juicio ordinario, promueve medios preparatorios y en esas diligencias el demandado confiesa tener la posesión del bien debatido en el procedimiento de propiedad, no obstante que en éste se omita desahogar la prueba pericial a efecto de justificar la identidad del inmueble reclamado.

Por lo anterior se considera plenamente acreditada la acción reivindicatoria ejercitada por *****, sin que pase por desapercibido para esta autoridad que la parte actora ofreció como pruebas, además de las ya valoradas en esta sentencia, las confesionales y declaraciones de parte de los demandados *****, *****, y *****, las testimoniales de *****, y *****, la documental consistente en estado de cuenta histórico expedido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA



PODER JUDICIAL

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

PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y la pericial en materia de arquitectura, empero por cuanto a las primeras no se procederá a su estudio al ser innecesario, pues por un lado y con base en los razonamientos sustentados en esta sentencia, se considera que con las diversas pruebas que ofreció y que ya fueron valoradas, ya se acreditan plenamente los requisitos necesarios para la procedencia de la acción de reivindicación ejercitada y por cuanto a la última, los puntos materia de dicha experticia son relativos a la diversa pretensión de pago de daños y perjuicios y por ende su estudio se realizará en el apartado correspondiente.

Pretensiones de pago de rentas y daños y perjuicios.

Ahora bien, una vez que se ha determinado la procedencia de la acción reivindicatoria, es necesario abordar el estudio de las pretensiones que reclama la parte actora en los incisos C) y D) de su demanda, esto es, el pago de una renta mensual por parte de los demandados, así como el pago de daños y perjuicios.

Rentas.

Así, en lo que atañe a la pretensión de pago de una renta (inciso c), se considera notoriamente improcedente debido a tres aspectos esenciales que se detallarán enseguida.

1.- Rentas reclamadas directamente a los demandados. En efecto, la acción de pago de rentas es notoriamente improcedente si se considera que le son reclamadas directamente a los demandados por la indebida ocupación del inmueble materia del juicio porque

fundamentalmente, no existe causa justificada ni jurídica para ello; esto es, debe considerarse que, la condena respecto al pago de rentas por el uso de un inmueble, únicamente puede realizarse si se demuestra la existencia del contrato o vínculo jurídico que de origen precisamente al pago de dichas rentas, verbigracia un contrato de arrendamiento en caso contrario, es notoria la improcedencia de la misma.

Así, como en el presente asunto no se demuestra la existencia de un pacto contractual de donde surja la obligación de pago de rentas, es evidente que la misma, en los términos que son planteados por la parte actora en su demanda, no puede prosperar, además que ello sería contrario a la naturaleza de la acción reivindicatoria que se siguió en este asunto en donde se reprochó a los demandados la injustificada posesión del inmueble materia del asunto, cuestión que no ocurriría en el caso que su posesión les originara la obligación de pagar rentas.

2.- Rentas equiparadas a frutos. Ahora bien, también debe decirse que, en el caso, tampoco es procedente imponer a los demandados una condena de pago de rentas, aun cuando estas se equipararen a una especie de frutos generados por el inmueble materia de la pretensión reivindicatoria porque no existen pruebas que demuestren que los demandados se encontraren arrendando el inmueble materia del asunto en favor de terceras personas y que en consecuencia, estuvieren percibiendo rentas.

**PODER JUDICIAL**

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

En efecto, si bien es cierto que es posible reclamar, en una acción reivindicatoria, el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados como una accesión del predio desposeído, sin embargo, para la procedencia de la misma, resulta necesario que se demuestre, dentro del juicio, precisamente que dichas rentas fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia pues se trata de una cuestión de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, así, en el presente asunto **no se demostró** que los demandados ***** , *****y ***** hubiesen percibido dichos frutos o rentas del inmueble por parte de terceras personas, ya que ninguna de las pruebas que ofreció la parte actora demuestra tal hecho y, además, por el contrario, de los escritos de contestación de demanda los demandados afirman que ellos son precisamente quienes ocupan el inmueble y no terceras personas. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 169014

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.704 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1169

Tipo: Aislada

ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).

Este tribunal complementa el criterio de la tesis citada en el rubro, en la que esencialmente se sostiene que cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, según su naturaleza jurídica, existen notas

relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor si es que hubiese tenido la posesión del bien; 4. El pago de rentas es una prestación accesoría a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica como una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fue desposeído por otra persona de manera ilegítima, y por ende, esta última está obligada a cubrir siempre que sean comprobadas las bases de ese perjuicio durante el juicio.

2.- Rentas equiparadas a perjuicios. Ahora bien, en el caso tampoco es factible condenar a los demandados en este asunto al pago de rentas aun cuando las mismas se equiparen a perjuicios aparentemente sufridos por el actor, toda vez que, como se advierte del escrito de demanda (pretensión D), a la par, el actor también reclama el pago de daños y perjuicios que dice le fueron ocasionados, en consecuencia, es evidente que existe duplicidad en las pretensiones reclamadas por parte actora, de lo que deriva que las rentas equiparadas a perjuicios no pueden prosperar pues ello equivaldrían a un doble pago por el mismo concepto, lo cual es inequitativo y por ende injustificable, además, los perjuicios ocasionados deberán analizarse en el apartado respectivo.

Por los motivos antes señalados, se declara improcedente la pretensión señalada con el inciso C) de la demanda, relativa al pago de una renta mensual, debiéndose absolver a los demandados de la misma, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.,

**PODER JUDICIAL****Daños y perjuicios.**

Ahora bien, en lo correspondiente al pago de daños y perjuicios, esta autoridad considera que es improcedente al no haberse acreditado durante la secuela procesal dichos conceptos.

Se explica, conforme a lo dispuesto por el artículo 1514 del Código Civil en vigor del Estado, daño es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación, y perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, por ello, los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

En ese tenor, por cuanto a los daños, se evidencia la improcedencia de la misma ya que de autos no se advierte que haya probado la existencia de ninguna pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por la posesión detentada por los demandados, esto es, ni de las pruebas confesionales y declaraciones de parte de los demandados, ni de las testimoniales de *****y *****, ni de las documentales consistentes en escritura pública número 7,786 y estado de cuenta histórico expedido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), ni de la pericial en materia de arquitectura, ni la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, se demuestra que el actor *****hubiera sufrido alguna

pérdida o menoscabo en su patrimonio por la posesión detentada por los demandados.

En el mismo sentido debe decirse que tampoco son procedentes los perjuicios reclamados por la parte actora, tal y como se abundará enseguida; en efecto, aún y cuando la parte actora pretende el pago de rentas equiparadas a perjuicios, sin embargo, como se adelantó, no acreditó fehacientemente dichos perjuicios; para demostrar la afirmación anterior, es necesario realizar las siguientes precisiones. Como se dijo, el artículo 1514 del Código Civil en vigor del Estado establece que el perjuicio supone la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación y que deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

Ahora bien, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que no es suficiente la prueba del incumplimiento de la obligación para que proceda la condena al pago de los perjuicios, pues debe demostrarse la existencia de éstos, y para acreditar ese extremo, es indispensable que la parte actora pruebe que pudo haber obtenido las ganancias que reclama y éstas no ingresaron en su patrimonio en virtud del incumplimiento de la parte demandada.

En ese sentido, determinó que no basta la afirmación genérica de que se resintieron daños y perjuicios con motivo de la comisión de actos ilícitos, ni la estimación subjetiva de una cantidad determinada, sino que es



PODER JUDICIAL

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

necesario **relatar** cuáles fueron las ganancias que, específicamente, dejaron de percibirse para que sea procesalmente posible rendir pruebas al respecto, puesto que es necesario acreditar la certeza de los daños y perjuicios que se describan, así como establecer en una forma razonable la causación de los mismos.

Aunado a lo anterior, se destaca que en la contradicción de tesis 27/2011, la Primera Sala de la Suprema Corte abordó el tema de los daños y perjuicios derivados de la suspensión del acto reclamado, cuando a consecuencia de ésta, el tercero interesado no pueda disponer de un bien inmueble. En dicha ejecutoria estimó, medularmente, lo siguiente:

a) En el curso incidental, el tercero interesado ha de expresar como hechos relevantes aquéllos en los que sustenta la generación de los daños o perjuicios que reclamaba; de ahí que tiene la carga de manifestar: 1) En qué consistieron los daños y perjuicios que aduce, así como justificar la relación directa e inmediata con la inejecución del acto reclamado por motivo de la suspensión; y 2) demostrar sus afirmaciones.

b) La afectación al patrimonio del tercero interesado puede ocurrir por el daño -menoscabo sufrido en su patrimonio- lo que constituye un daño cierto y objetivo; o bien por el perjuicio -privación de cualquier ganancia lícita- que se ubica dentro del ámbito de las probabilidades, por lo que en cada caso se requiere de estándar de prueba diferente.

c) Cuando la pretensión del actor se sustenta en el hecho de que la suspensión le generó daños, es necesario que el actor incidentista precise el hecho o acto concreto por el que vio disminuido su patrimonio como la vinculación directa entre dicha afectación y la suspensión del acto reclamado y que, en su momento, lo demuestre. Lo que amerita un estándar de prueba de alta calidad, en virtud de que la garantía que se pretende hacer efectiva se rige por el principio indemnizatorio, conforme al cual, la indemnización constituye la reparación al quebranto patrimonial sufrido.

d) En el caso de los perjuicios, éstos se ubican en el plano hipotético (al ser ganancias lícitas que pudo haber obtenido el demandante), lo que obliga al actor incidentista a exponer los hechos relevantes de su reclamo a partir de probabilidades, cuyo mayor o menor grado dependerá de las pruebas que ofrezca el interesado y de las que a su vez allegue el quejoso.

e) En este caso, el tercero interesado tiene la carga de exponer razonadamente con hechos creíbles de dónde surgiría la ganancia que a su concepto fue privado; aportar datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble se habrían generado dichas ganancias, así como las bases para su cuantificación.

f) Aunque en su petición, el actor incidentista pueda afirmar la existencia de algún negocio o acto específico cuya realización no alcanzó a concretarse por la falta de disposición del bien inmueble, no significa que siempre deba exigírsele la existencia de un concierto de voluntades (interés de diversa persona para arrendarlo o comprarlo), pues al tratarse de perjuicios, basta la afirmación de asertos

**PODER JUDICIAL**

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

que arrojen una alta probabilidad de haber percibido los beneficios reclamados si se hubiera tenido la disposición del bien, las razones o bases en las que lo sustenta, los datos que permitan cuantificarlos, así como demostrarlo con las pruebas necesarias, las que si bien no ameritan un estándar de alta calidad si deben ser aptas para demostrar la probabilidad expresada como fundamento de su pretensión; a modo de ejemplo, la pericial en materia inmobiliaria o valuación de bienes, documentales como periódicos, revistas o sitios web sobre la renta de bienes inmuebles en la zona y que ello no sea desvirtuado por la contraparte.

Aspectos que resultan aplicables al caso concreto, pues si bien en la citada ejecutoria la Primera Sala analizó el tema de los daños y perjuicios en función de la suspensión del acto reclamado, y el presente asunto es un juicio en que se reclamó dicha prestación como accesoria a la acción reivindicatoria; lo cierto es que se parte de la misma premisa, es decir, la falta de disposición del inmueble. Asimismo, no pasa desapercibido el contenido de los artículos 350 fracciones V y VIII, 386 y 391 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que señalan:

“ARTICULO 350.- Requisitos de la demanda. Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:

V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite;(…) VIII.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,

“ARTICULO 386.- 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”

“ARTICULO 391.- Necesidad de relacionar los medios de prueba con los puntos controvertidos. Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas en forma precisa con los puntos controvertidos, serán desechadas. El ofrecimiento se hará cumpliendo con los requisitos que este Código señala en especial respecto de cada uno de los distintos medios de prueba. Los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y contestación y escritos adicionales, serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan”

De los preceptos legales transcritos, se desprende que el actor en su demanda tiene la carga procesal de especificar en qué consisten las prestaciones reclamadas (ya sean principales o accesorias); exponer los hechos relevantes en que funda su demanda, así como ofrecer las pruebas con las que acredite sus pretensiones y probar los hechos constitutivos de su acción. En esas condiciones, se establece, conforme a dichos preceptos legales y atendiendo lo resuelto por la Primera Sala en la ejecutoria de referencia, que cuando en un juicio en el que se ejerce la acción reivindicatoria se reclama además como prestación accesoria, el pago de perjuicios generados por la falta de disposición del inmueble, es necesario que la parte actora exponga hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que a su concepto fue privada; aporte datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble habrían generado ganancias, las bases para su cuantificación y por último, acredite dicho extremo con las pruebas que al efecto aporte, las que si bien no ameritan un estándar de alta calidad, sí deben ser aptas para demostrar la probabilidad expresada como fundamento de su pretensión.

**PODER JUDICIAL**

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

Por tanto, no basta la simple afirmación genérica en el sentido de que se causaron perjuicios por la falta de disposición del inmueble, como lo adujo la parte actora, sino que es necesario la aportación de medios probatorios idóneos para acreditar que pudo haber obtenido las ganancias que reclama.

En ese tenor, se evidencia plenamente la improcedencia del reclamo de los perjuicios pues primeramente, la parte actora, en su escrito de demanda, solo hizo el reclamo genérico de los perjuicios en la pretensión señalada con el inciso D), pero no expuso hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que a su concepto fue privada, ni tampoco aportó datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble habrían generado ganancias.

Además, como también se adelantó, la pretensión de perjuicios no puede prosperar ya que la parte actora no probó la existencia de los citados perjuicios que dice se le ocasionaron pues si bien de autos, se aprecia que ofreció durante la secuela procesal de este asunto diversas pruebas, sin embargo son insuficientes para tal efecto pues en lo que respecta a las pruebas confesionales y declaraciones de parte a cargo de los demandados, las testimoniales de *****y *****, las documentales consistentes en escritura pública número *****y estado de cuenta histórico expedido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y

humana, no aportan ningún elemento que acredite que el actor tuvo una privación de una ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación,

Ahora, en lo que respecta a la prueba pericial en materia de arquitectura, la misma no puede servir de base para imponer una condena a los demandados porque si bien en la misma los peritos designados por las partes realizan una valuación del inmueble y señalan el monto aproximado de las rentas del inmueble, sin embargo, estos puntos, en su caso, solo servirían para la cuantificación de las citadas rentas pero son insuficientes para imponer una condena respecto a los perjuicios porque en la demanda el actor no especificó hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que a su concepto fue privada, ni tampoco aportó datos que revelaran la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble habrían generado ganancias.

En consecuencia, con la prueba de mérito, en su caso, solo se demuestra un monto aproximado por el que puede rentarse el inmueble materia de este asunto pero no la procedencia en sí del pago de perjuicios.

Finalmente, debe considerarse que, que no estamos en la hipótesis del incumplimiento de una obligación para que se actualice el pago de perjuicios, como se estipula en el Código Civil del Estad pues ello se dará en caso de que los demandados incumplan con la condena (entrega del inmueble) dentro del término que se señalará en esta sentencia, es decir, no se puede exigir como prestación accesoria el pago de perjuicios en el mismo juicio donde se demanda como prestación principal la

**PODER JUDICIAL**

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

reivindicación de un inmueble, pues no existe aún la obligación para reclamar su incumplimiento y por ende, los perjuicios, precisamente porque el juicio se encuentra su iúdice.

En consecuencia, podrá demandarse esa prestación en juicio en caso de que los demandados no cumplan con la entrega del inmueble, pues en esa hipótesis se estará ante el incumplimiento de una obligación y no antes, ya que en este juicio estuvo en controversia el derecho real de propiedad. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 2019841

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: VII.2o.C.187 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2417

Tipo: Aislada

ACCIÓN REIVINDICATORIA. SI SE RECLAMA COMO PRESTACIÓN ACCESORIA EL PAGO DE LOS PERJUICIOS GENERADOS POR LA FALTA DE DISPOSICIÓN DE UN INMUEBLE, ES NECESARIO QUE LA ACTORA APORTE LOS MEDIOS PROBATORIOS IDÓNEOS PARA ACREDITAR QUE PUDO HABER OBTENIDO LAS GANANCIAS DE LAS QUE FUE PRIVADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

El perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita, que se pudo haber obtenido con el cumplimiento de la obligación. En ese sentido, el artículo 2043 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece: "Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.". Ahora bien, la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que no es suficiente la prueba del incumplimiento de la obligación para que proceda la condena al pago de los perjuicios, pues debe demostrarse la existencia de éstos, y para acreditar ese extremo, es indispensable que la parte actora pruebe que pudo haber obtenido las ganancias que reclama y éstas no ingresaron en su patrimonio en virtud del incumplimiento de la parte demandada. Así, cuando en un juicio en el que se ejerce la acción reivindicatoria se reclama, además, como prestación accesoria, el pago de perjuicios generados por la falta de disposición del inmueble, es necesario que la actora exponga hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que en su concepto fue privada: aporte datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del

inmueble habría generado ganancias, las bases para su cuantificación y, por último, acredite dicho extremo con las pruebas que al efecto aporte, las que si bien no ameritan un estándar de alta calidad, sí deben ser aptas para demostrar la probabilidad expresada como fundamento de su pretensión. Por tanto, no basta la simple afirmación genérica en el sentido de que se causaron perjuicios por la falta de disposición del inmueble, sino que es necesaria la aportación de medios probatorios idóneos para acreditar que pudo haber obtenido las ganancias que reclama.

V. Análisis de las defensas y excepciones.

Ahora bien, atendiendo a los argumentos antes señalados por los cuales se estima que la acción reivindicatoria ejercitada es procedente, ahora se procede al estudio de las defensas y excepciones que opusieron los demandados principales ***** , *****y *****.

Así, substancialmente se tiene que los demandados arguyen que es improcedente la acción ejercitada en su contra es improcedente porque el legítimo propietario del inmueble materia de este asunto es ***** porque el contrato de compraventa que el actor señala como base de su acción reivindicatoria, se trató de una venta simulada para que el actor obtuviera un crédito para la compra de una vivienda a través del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por tanto oponen las siguientes excepciones:

- 1.- Carencia de acción.
- 2.- Falta de derecho.
- 3.- Oscuridad en la demanda.

Hecho el estudio respectivo de las excepciones opuestas se determina que son **infundadas** por los siguientes razonamientos: Por lo que atañe a las

**PODER JUDICIAL**

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

excepciones señaladas con los números uno y dos, relativas a la carencia de acción y la falta de derecho, son infundadas primeramente atendiendo a la naturaleza propia de las mismas; en efecto, debe considerarse que las excepciones son defensas que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, en ese sentido, la alegación que hace la parte demandada en el sentido que la parte actora carece de acción y derecho, no entra, por lógica jurídica, dentro de esa división, más que nada se trata de 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, que como se ha visto, es procedente y por ello es evidente que la excepción en estudio no se justifica. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

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

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

Ahora bien, no escapa por inadvertido para este Juzgado el hecho que los demandados también arguyen en

estas excepciones que en el escrito de demanda no existe identidad en las fechas en que la parte actora dice tomó posesión del inmueble y el momento en que deshabitó el mismo e, igualmente, que no existe identidad entre el bien que se reclama y el que dichos demandados poseen.

Dichas alegaciones son infundadas porque, en primer lugar, no existe la falta de identidad en el escrito de demanda que aducen los hoy demandados; en efecto basta una simple remisión al escrito de demanda para observar claramente que el actor, en el hecho 1, señala que entró en posesión del inmueble desde el momento de la celebración del contrato de compraventa (treinta y uno de marzo de dos mil diez) y posteriormente, en el hecho dos afirma que, a mediados del mes de mayo de dos mil catorce, el inmueble ya había sido invadido por los ahora demandados.

Como se aprecia, no existe ninguna imprecisión ni falta de claridad en las fechas que el actor aduce que entró en posesión del inmueble (treinta y uno de marzo de dos mil diez) y cuando fue desposeído por parte de los demandados (mediados del mes de mayo de dos mil catorce) de ahí que lo alegado por los demandados no se justifique.

Igualmente, su alegación en el sentido que no existe identidad en el inmueble reclamado debe desestimarse porque incluso, de sus correspondientes escritos de contestaciones de demanda (contestación al hecho 2) se aprecia que todos firman, contrario a lo que sostienen en esta excepción que el inmueble motivo del juicio lo tienen poseyendo de manera continua, pública, ininterrumpida y de buena fe desde el año dos mil.

**PODER JUDICIAL**

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

Respecto a la excepción de oscuridad en la demanda es infundada pues en primer lugar la procedencia de esta excepción (oscuridad) se encuentra sujeta a que la demanda se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, situaciones que en caso específico no acontecen, ya que en el escrito mediante el cual se promueve la demanda sí se desprenden datos y elementos suficientes para que los demandados pudiesen controvertir dicha demanda, por lo que resulta claro que entendieron el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra, pues incluso, opusieron las excepciones y defensas que consideraron pertinentes y bajo ese esquema, resulta evidente lo infundado de la misma.

No se soslaya el hecho que en torno a la esta excepción de oscuridad, los demandados en sus contestaciones aducen que el actor en su demanda no menciona las circunstancias de tiempo, modo y lugar con relación a los hechos que dicen ocurrieron en el punto tres lo cual los deja en estado de indefensión, debe declararse infundada en esta excepción porque fundamentalmente, este juzgado estima que en el escrito de demanda sí se aprecian circunstancias de tiempo, modo y lugar con las cuales la parte actora base su reclamo realizado en este asunto pues substancialmente afirma que mediante escritura pública número 224,693 de treinta y uno de marzo de dos mil diez, se protocolizó, entre otros actos, el contrato de compraventa que celebró, en su carácter de comprador, con el señor ***** y su esposa ***** , como

vendedores respecto del inmueble identificado como *****y que desde esa fecha poseyó el mismo.

Sin embargo, expone el actor que a mediados del mes de mayo de dos mil catorce, en una ocasión que asistió al referido inmueble, el mismo ya se encontraba invadido por los demandados, sin que les haya dado el consentimiento de habitarlo, desposesión con la cual no estuvo de acuerdo y que desde ese entonces, ha estado pidiéndoles a los demandados la entrega de su propiedad, sin tener éxito.

Esto es, las circunstancias por las cuales reclama la acción reivindicatoria (que es propietario del inmueble y que fue desposeído por los demandados) por lo que no se materializa en forma alguna lo alegado en estas excepciones. Además, de que en el hecho 3 de la demanda (parte en donde los demandados aducen la oscuridad) el actor solo refiere que por las conductas antes descritas de ocurrir en la vía y forma propuesta demandando la reivindicación por lo que no se aprecia la oscuridad alegada por los demandados.

Por ello se declaran infundadas las excepciones opuestas.

Ahora bien, también debe señalarse que los demandados *****, *****y ***** no justifican sus defensas contenidas en sus escritos de contestación de demanda, en el sentido que el legítimo propietario del inmueble materia de este asunto sea ***** y que el contrato de compraventa basal de la acción del actor señala

**PODER JUDICIAL**

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

una venta simulada, lo anterior es así porque de autos se aprecia que únicamente el demandado ***** fue quien ofreció pruebas, siendo estas la confesional y declaración de parte del actor, las testimoniales de ***** y ***** , las documentales consistentes en diversos recibos de pago expedidos por Banco Nacional de México (BANAMEX) y por el Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento de Agua de Jiutepec, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, sin embargo, dichas probanzas carecen de valor probatorio como se verá a continuación.

En efecto, se afirma lo anterior por lo que se refiere a la confesional y la declaración de parte del actor ***** , no se les confiere valor probatorio porque de las posiciones e interrogantes que le fueron realizadas en las probanzas en comento, no se advierte elementos ni presunciones favorables a los intereses de los demandados porque el actor no reconoce ni que el legítimo propietario del inmueble materia de este asunto sea ***** ni que el contrato de compraventa que presenta como basal de la acción señala una venta simulada.

Lo mismo ocurre con las testimoniales de ***** y ***** pues de las respuestas dadas por las atestes no se aprecian elementos que acrediten que el legítimo propietario del inmueble materia de este asunto sea ***** ni que el contrato de compraventa que presenta el actor como basal de la acción señala una venta simulada

En lo relativo a las documentales consistentes en los diversos recibos de pago expedidos por Banco Nacional

de México (BANAMEX) y por el Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento de Agua de Jiutepec, no se les confiere valor probatorio porque del contenido de tales documentos no se aprecia que se relacionen ni con la propiedad del inmueble materia del juicio en favor de ***** ni que el contrato de compraventa que presenta el actor como basal de la acción señala una venta simulada.

Finalmente, por cuanto a la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana no se otorga valor probatorio porque de autos no se advierten elementos ni presunciones favorables a los intereses de los demandados.

VI. Incidentes de tachas. Ahora bien, este Juzgado no pierde de vista que, en contra de las declaraciones que emitieron los atestes ofrecidos por las partes, se interpusieron incidentes de tachas, empero, tomando en consideración que, como se ha señalado, no se concedió valor probatorio a ninguna de las declaraciones de los atestes, este juzgado estima que no es necesario entrar al análisis de fondo de las tachas, ya que estas se relacionan con las causa o motivos por los cuales deben desestimarse o restarle valor probatorio a las declaraciones de los testigos, por tanto, si en el caso en específico, esta autoridad no concede ningún valor probatorio a las declaraciones, es evidente que las tachas opuestas han quedado y se declaran sin materia.

VII.- Decisión. Por lo anterior, al haberse acreditado la acción seguida y ante la improcedencia de las defensas y excepciones opuestas, se declara

**PODER JUDICIAL**

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

PROCEDENTE la reivindicación reclamada en el presente juicio, sobre el predio identificado como ***** , identificado catastralmente con la clave número ***** , con una superficie de 114.00 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: ***** .

Por ende, se condena a la parte demandada ***** , *****y ***** , a la desocupación y entrega física y material del inmueble referido con todos sus frutos y accesiones, en términos de lo dispuesto por el artículo 229 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, a favor del actor ***** , para lo cual se les concede un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, apercibidos que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

No obstante lo anterior, en el caso en estudio, se estima que, en lo relativo a las pretensiones señaladas con los incisos C) y D) de la demanda, relativas al pago de un renta mensual y de daños y perjuicios, las mismas son improcedentes y por tanto se absuelve a los demandados de las mismas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Finalmente, en virtud de la procedencia de la acción ejercitada, la improcedencia de las defensas y excepciones promovida, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos se condena a los demandados ***** , *****y ***** al pago de gastos y costas originados en esta

instancia en favor tanto del actor *****, al haberles sido adversa esta sentencia.

Por virtud del estado procesal del asunto, esto es al haberse dictado sentencia definitiva, se levantan las medidas de conservación del inmueble sujeto a litigio.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 490 y 605 del Código Procesal Civil en Vigor del Estado de Morelos, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y también la vía elegida es la correcta de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en los considerandos I y II de esta resolución.

SEGUNDO.- Por las consideraciones sustentadas en este fallo, se declaran sin materia los incidentes de tachas que se opusieron en contra de las declaraciones que emitieron los atestes ofrecidos por las partes, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Tomando como base los argumentos de esta sentencia, se declara que el actor *****, acreditó la acción reivindicatoria que en la vía ordinaria civil ejerció contra *****, *****, y *****, quienes no acreditaron sus defensas y excepciones y en consecuencia:

CUARTO.- Se declara **PROCEDENTE** la reivindicación reclamada en el presente juicio, sobre el

**PODER JUDICIAL**

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

predio identificado como ***** , identificado catastralmente con la clave número ***** , con una superficie de 114.00 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: ***** y por ende se condena a la parte demandada ***** , *****y ***** , a la desocupación y entrega física y material del inmueble referido con todos sus frutos y acciones, en términos de lo dispuesto por el artículo 229 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, a favor del actor ***** , para lo cual se les concede un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, apercibidos que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- En lo relativo a las pretensiones señaladas con los incisos C) y D) de la demanda, relativas al pago de un renta mensual y de daños y perjuicios, las mismas son improcedentes y por tanto se absuelve a los demandados de las mismas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

SEXTO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos se condena a los demandados ***** , *****y ***** al pago de gastos y costas originados en esta instancia en favor tanto del actor ***** .

SÉPTIMO.- Por virtud del estado procesal del asunto, esto es al haberse dictado sentencia definitiva, se levantan las medidas de conservación del inmueble sujeto a litigio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resuelve y firma la Licenciada **IXEL ORTÍZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Primera Secretaría de este Juzgado, Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, quien da fe.

RGV