



PODER JUDICIAL

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*  
Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

**Jiutepec, Morelos a quince de julio de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **221/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **Acción Reivindicatoria** promovido por \*\*\*\*\*en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

### **RESULTANDO**

**1.- Demanda.** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Distrito Judicial, con fecha dos de junio de dos mil veintiuno, el ciudadano \*\*\*\*\* , por derecho propio, demandó en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción reivindicatoria, de la ciudadana \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones: "1.- *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 identificado en calle \*\*\*\*\* , identificado con clave catastral número \*\*\*\*\* , con una superficie de 156 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en 10.26 mts y colinda con lote 4. AL SUR: en 15.74 mts y colinda con lote 17. AL ESTE: en 9.96 mts y colinda con calle \*\*\*\*\* .* 2.- *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 a favor del suscrito.* 3.- *El pago de una renta mensual, a partir de que el demandado entró a poseer el inmueble y por todo el tiempo que lo tenga en su poder, y hasta que se haga entrega del mismo al suscrito, rentas que se corroborará pericialmente.* 4.- *El pago de*

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

*los DAÑOS Y PERJUICIOS que se han ocasionado y se siguen ocasionando, por motivo de la demandada, en ocupar el inmueble sin pagar cantidad alguna, por el uso y disfrute. 5.- El pago de los GASTOS Y COSTAS que se originen en el presente juicio.”* Hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.- Admisión.** Por cuestión de turno, el conocimiento del asunto correspondió a este Juzgado; mediante auto dictado con fecha siete de junio de dos mil veintiuno, se previno la demanda y una vez subsanada, el día veintiuno del mismo mes y año, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada \*\*\*\*\*, para que en el plazo de diez días dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían y se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal.

**3.- Contestación.** En auto de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la ciudadana \*\*\*\*\*y a \*\*\*\*\*, por apersonado; en su calidad de parte demandada, dando contestación a la demanda, por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hicieron valer.

**4.- Audiencia de conciliación y depuración.** Se verificó el día seis de octubre de dos mil veintiuno; ante la incomparecencia injustificada de los contendientes, no fue posible conminarlos a conciliar, y, al no existir irregularidad alguna dentro del juicio ni excepciones de previo y especial pronunciamiento, se



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

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

depuró el procedimiento y a su conclusión, se mandó abrir el periodo probatorio por un término de ocho días común para ambas partes.

**5.- Dilación probatoria.** En autos de fecha dieciocho y veinte de octubre de dos mil veintiuno, se proveyeron las pruebas ofrecidas por los contendientes.

Al actor \*\*\*\*\*, se le admitió: LA CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada \*\*\*\*\*; TESTIMONIAL; INFORME DE AUTORIDAD a cargo del SISTEMA DE CONSERVACIÓN, AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUA DE JIUTEPEC, MORELOS (SCAPSJ); PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

A los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, se le admitió: LA CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del actor \*\*\*\*\*; TESTIMONIAL; DOCUMENTAL PÚBLICA; INSPECCIÓN JUDICIAL; INFORME DE AUTORIDAD a cargo de la NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL EN EL ESTADO DE MORELOS, INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, e INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

**6.- Informes.** En autos de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno y dieciocho de febrero de dos mil veintidós, se mandó glosar el informe del SISTEMA DE CONSERVACIÓN, AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUA DE JIUTEPEC, MORELOS (SCAPSJ); el once de enero de dos mil veintidós, se recibió y se ordenó agregar el informe de la NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL EN EL ESTADO DE MORELOS; y en la continuación de la audiencia de

pruebas y alegatos, se declararon desiertas las pruebas de informe a cargo del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, e INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES.

**7. Inspección judicial.** Con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, la Actuaría de la adscripción hizo constar que la parte demandada no compareció a la diligencia, en consecuencia, no fue posible su desahogo.

**8.- Audiencia de Pruebas y alegatos.** Se desahogó con fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, se desahogaron las pruebas CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del actor y de la demandada \*\*\*\*\*, así como la TESTIMONIAL que ofrecieron ambas partes; después de diferirse en un par de ocasiones por encontrarse pruebas pendientes de desahogo, la audiencia finalmente continuó el día veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, en su etapa de alegatos, donde se declaró precluido el derecho de ambas partes para formularlos y al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I.- Competencia y vía.** Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de un asunto de materia civil, concretamente, acción reivindicatoria, donde el inmueble cuya propiedad se controvierte, se ubica en \*\*\*\*\*, donde se ejerce jurisdicción. Ello con fundamento en los artículos 29, 34 fracción III, 36 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, en relación con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

Así también, se aprecia que la vía Ordinaria Civil elegida por el actor para deducir su acción es la correcta, en términos de los artículos 349 y 668 del Código Adjetivo Civil de la Entidad.

**II.- Legitimación.** Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación de ambas partes.

Al respecto, el ordinal 179 del código en mención establece: *"Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario"; así, "Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley le concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercida [...]"* conforme al artículo 191 del ordenamiento legal en cita; lo anterior implica, la justificación del interés jurídico de la actora para poner en movimiento al órgano jurisdiccional a través del ejercicio de ésta acción y del demandado para oponer sus defensas y excepciones.

En este caso, la parte actora, \*\*\*\*\*, hace valer la acción reivindicatoria respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, identificado con clave catastral número \*\*\*\*\*, con una superficie de 156 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: en 10.26 mts y colinda con lote 4. AL SURESTE: en 15.74 mts y colinda con lote 17. AL SUROESTE: en 9.96 mts y colinda con calle \*\*\*\*\*. AL NOROESTE: en 15.20 mts, colinda con lote 19. Para acreditar su legitimación activa adjuntó a su demanda inicial el segundo testimonio de la escritura pública número veintiún mil seiscientos treinta y cuatro, de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciséis, del protocolo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos; que contiene entre

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

AL  
otros actos jurídicos, el CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por \*\*\*\*\* , en su calidad de PARTE COMPRADORA y \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , como PARTE VENDEDORA, en relación con el inmueble arriba citado.

Documental pública que goza de plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Morelos, de la que se desprende el interés jurídico y legitimación activa de la parte actora para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y del que también se desprende la legitimación pasiva de los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , para oponer defensas y excepciones, toda vez que contestaron la demanda, máxime que afirmaron que se encuentran en posesión del predio controvertido que reclama el actor, en consecuencia, se integró la relación jurídico procesal en la presente contienda.

La acreditación de la legitimación de las partes para contender en juicio, no implica la procedencia de la acción. Lo anterior conforme previenen los numerales 191, 179, 180, 217 y 218 del ordenamiento legal antes invocado. Robustecen el criterio que antecede las tesis jurisprudenciales siguientes:

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a 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. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, página: 350. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

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

*Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279".*

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).** En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho. Página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, Tercera Sala, Sexta Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación".

**III.- Incidente de tachas.** Previo al estudio de la acción deducida por la parte actora, se procede a la resolución del incidente de tachas que hizo valer el abogado patrono de la parte demandada \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, en contra de la declaración vertida por los atestes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, presentados por la parte actora.

Al respecto, el artículo 489 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, dispone:

*ARTICULO 489.- Incidente de tachas a la credibilidad del testimonio. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva.*

Por tachas se entienden las condiciones personales de los testigos o de los peritos y de las circunstancias de sus declaraciones o de las diligencias respectivas, que restan valor probatorio a la prueba testimonial. Se puede tachar a los testigos por ser parientes, amigos íntimos, enemigos, socios, empleados,

AL

compadres, etcétera, de las partes. Las tachas son clasificadas por los juristas en tres grupos: Las relativas a la persona del testigo; las concernientes al contenido de sus declaraciones; y las que dimanen del examen que se hace de la calidad del testigo al ser interrogado por las partes y la Jueza para determinar su veracidad. Asimismo, la juzgadora queda sujeta a examinar los conceptos que alude la parte demandada al atacar el dicho de los atestes para determinar si queda afectada su credibilidad, por parcialidad, defectos o causas de inverosimilitud que produzcan la invalidación o desvirtúen la fuerza de sus declaraciones.

Precisado lo anterior, el abogado patrono de los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, manifestó al formular el incidente de tachas, substancialmente, que los testigos manifestaron ser amigos de su presentante y señalaron que los hechos los conocen por virtud de estos.

Por su parte, la abogada patrono del actor, replicó básicamente, que las razones señaladas por el incidentista, no son suficientes para tachar a los testigos.

Analizado lo anterior, se arriba a concluir que **el incidente es improcedente**; es así porque en efecto, las razones expuestas por el incidentista, son insuficientes para tachar a los testigos \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

En efecto, salvo la amistad íntima de los testigos con su presentante, el solo lazo de amistad no conlleva a determinar la parcialidad de un testigo; la misma suerte sigue el hecho de que los testigos hubieren conocido los hechos por medio de escucharlos, incluso de parte del mismo actor; es así, porque de acuerdo a la naturaleza de los hechos controvertidos, la suscrita juzgadora me encuentro constreñida a valorar pormenorizadamente las declaraciones, para determinar sus





PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

alcances probatorios determinando la idoneidad que arroje la certeza de que el testigo percibió los hechos, en tanto que la tacha demerita de inició las declaraciones dada la parcialidad de un testigo para beneficiar a una de las partes.

Por ello, se concluye que el incidente de tachas hecho valer por el abogado patrono de la parte demandada en contra de los atestados de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, deviene improcedente.

En apoyo a este veredicto se insertan los siguientes criterios emanados de precedentes de juicios federales:

**"TESTIGOS, FUERZA DE SUS DICHOS<sup>1</sup>.**

*No puede desestimarse la prueba testimonial por el hecho de que los testigos digan ser amigos íntimos de aquel en favor de quien deponen, si todas sus declaraciones reúnen los requisitos a que se refiere la ley, por concordar en lo esencial, haber conocido por sí mismos los hechos que relatan y ser sus declaraciones claras y precisas; además de que la amistad no constituye una tacha de los testigos, de conformidad con el artículo 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles."*

**"TESTIGOS DE OÍDAS. SU DISTINCIÓN EN CUANTO A LA FUENTE DEL CONOCIMIENTO DE LOS HECHOS (LEGISLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO)<sup>2</sup>.**

*Si bien la declaración testifical más segura es la del testigo que conoce los hechos por ciencia propia, también lo es que nuestro sistema jurídico, basado en la libre apreciación, no puede rechazar la prueba de hechos conocidos por el testigo en razón de otra causa, supuesto en el que encuadran aquellos testigos que, aun cuando no les consten los hechos de ciencia propia, sí les constan por referencia directa de los autores o partícipes del suceso sobre el cual declaran, por lo que no es jurídicamente correcto negar toda eficacia a los testimonios de aquellos que declaran lo que les consta, no de ciencia propia, sino por referencia directa de los autores de los hechos, caso en el cual, su valoración debe hacerse conforme a la sana crítica, es decir, teniendo presente que los testigos pueden conocer los hechos, bien, por ciencia propia, por haberlos visto u oído, o por causa ajena, es decir, por haberlos oído a quien de ellos tenía ciencia propia, correspondiendo en todo caso al juzgador graduar su eficacia, según la naturaleza de los hechos que se traten de probar."*

<sup>1</sup> Registro digital: 342033. Instancia: Tercera Sala. Quinta Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXIII, página 154. Tipo: Aislada.

<sup>2</sup> Registro digital: 2013778. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.8o.C.39 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 39, Febrero de 2017, Tomo III, página 2369. Tipo: Aislada.

AL

**IV. Delimitación del litigio.** En el asunto que nos ocupa el ciudadano \*\*\*\*\*, demandó en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción reivindicatoria, de los ciudadanos \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones:

*"1.- 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 identificado en calle \*\*\*\*\*, identificado con clave catastral número \*\*\*\*\*, con una superficie de 156 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en 10.26 mts y colinda con lote 4. AL SUR: en 15.74 mts y colinda con lote 17. AL ESTE: en 9.96 mts y colinda con calle \*\*\*\*\*.*

*2.- 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 a favor del suscrito.*

*3.- El pago de una renta mensual, a partir de que el demandado entró a poseer el inmueble y por todo el tiempo que lo tenga en su poder, y hasta que se haga entrega del mismo al suscrito, rentas que se corroborará pericialmente.*

*4.- El pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS que se han ocasionado y se siguen ocasionando, por motivo de la demandada, en ocupar el inmueble sin pagar cantidad alguna, por el uso y disfrute.*

*5.- El pago de los GASTOS Y COSTAS que se originen en el presente juicio."*

La causa de pedir se sostiene fundamentalmente, en que el predio controvertido lo adquirió por virtud de la escritura pública número veintiún mil seiscientos treinta y cuatro, de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciséis, del protocolo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos; que contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por \*\*\*\*\*, en su calidad de PARTE COMPRADORA y \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, como PARTE VENDEDORA; siendo el caso que en el mes de febrero de dos mil diecisiete, la demandada \*\*\*\*\*, invadió el inmueble negando su devolución.



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

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

Por su parte los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, al contestar la demanda señalaron básicamente, el actor dejó de ser el dueño del predio controvertido, pues se los vendió a los ahora demandados, por medio de la escritura pública número veinticuatro mil seiscientos, de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, del protocolo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial, que contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por \*\*\*\*\*, como VENDEDOR y \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, como COMPRADORES, del predio identificado como \*\*\*\*\*, de superficie de ciento cincuenta y seis metros, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el número \*\*\*\*\*, clave catastral número \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: en 10.26 mts y colinda con lote 4. AL SURESTE: en 15.74 mts y colinda con lote 17. AL SUROESTE: en 9.96 mts y colinda con calle \*\*\*\*\*. AL NOROESTE: en 15.20 mts, colinda con lote 19.

Por lo tanto, agregaron, el actor \*\*\*\*\*, carece de todo derecho respecto del predio controvertido ya que son los demandados los legítimos propietarios.

Opusieron como defensas y excepciones, LA FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM Y AD PROCESUM; FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO; OSCURIDAD DE LA DEMANDA Y FALSEDAD.

Del cotejo realizado se obtiene, que la controversia jurídica a resolver, consiste en determinar, cuál de los contendientes tiene el derecho de propiedad, pleno y vigente, del predio controvertido.

**V. DEFENSAS Y EXCEPCIONES.** Previamente al estudio de fondo de la acción, se procede al estudio de las defensas y excepciones hechas valer por los demandados.

**LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO O SINE ACTIONE AGIS.** Esta excepción a criterio de la suscrita Juzgadora resulta improcedente, y no es de tomarse en consideración, toda vez que la misma no es propiamente una excepción, ya que no representa un contraderecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente, constituye una simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila. Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

**"EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE).** "La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada".

Así como la jurisprudencia sostenida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 54, Junio de 1992, VI.2ª. J/203, página 62, registro 219,050, 8va Época, misma que a la letra dice:

**"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".



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

**FALTA DE LEGITIMACIÓN PROCESAL.** Excepción que deviene improcedente por las razones y fundamentos expuestos en el considerando segundo de este fallo, mismo que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertare, en obvio de repeticiones inútiles.

**LA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA O INEPTO LIBELO.** Dicha excepción se estima improcedente, toda vez que de la lectura de la demanda, se advierte con claridad las prestaciones reclamadas, así como la narración de los hechos en que se funda, que permitió a la parte demandada, pronunciarse al respecto de manera pormenorizada, por lo que no quedaron en estado de indefensión. En este sentido orienta la tesis aislada que obra en la página 647 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, Mayo de 1997, que enseguida se transcribe:

**"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).** El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudir a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor".

Las excepciones de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, Y FALSEDAD**, por encontrarse relacionadas con el fondo del presente asunto se resolverán conjuntamente con este.

**VI. ACCIÓN PRINCIPAL.** No existiendo diversa cuestión previa que analizar, es procedente entrar en el estudio de fondo de la acción Reivindicatoria hecha valer por el ciudadano \*\*\*\*\*en contra de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

En este sentido el artículo 999 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice: "*La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de los bienes, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes*", además el artículo 1018 fracción VI de dicha ley, menciona: "*Enunciativamente se reconocen en éste Código como medio de adquirir la propiedad, los siguientes: III.- La prescripción adquisitiva...*" y por otro lado los artículos 663, del Código Procesal Civil del Estado en Vigor, establece: "*Objeto de la pretensión reivindicatoria. La pretensión reivindicatoria tiene por objeto que se declare que el demandante es dueño de la cosa cuya reivindicación se pide, y que se condene al demandado a entregarla con sus frutos y accesorios*" y el artículo 664 de la Ley antes Invocada, cita: "*Ejercicio de la pretensión reivindicatoria. La pretensión reivindicatoria corresponde a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no está en posesión de ella y puede ejercitarse contra: I.- El poseedor originario; II.- El poseedor con título derivado; III.- El simple detentador; y, IV.- El que ya no posee, pero que poseyó. El simple detentador y el poseedor con título derivado pueden declinar la responsabilidad del juicio, designando al poseedor que lo sea a título de dueño. El poseedor que niegue la posesión, perderá la que tuviere en beneficio del demandante. El poseedor que para evitar los efectos de la pretensión reivindicatoria deje de poseer ya iniciada la demanda, está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria*" asimismo debemos atender lo que establece el artículo 666, del mismo ordenamiento legal: "*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*



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

*accesorias, como frutos, daños y perjuicios, la carga de la prueba recaerá sobre la existencia real o posible de estos accesorios.”* además el artículo 667 de la Ley en cita establece que: *“...para decidir sobre si se ha probado la propiedad, deben tomarse 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”.*

De la interpretación de los artículos anteriormente transcritos, tenemos que 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 el demandado con sus frutos y acciones. Así, quien 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.

Así también la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha definido en forma reiterada cuales son los elementos de la acción reivindicatoria y, al respecto es ilustrativa la Tesis Jurisprudencial VI.2o. J/193, Página: 65, Época: Octava Época, Núm. 53, Mayo de 1992, Materia(s): Civil, Registro: 219236, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente:

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que es del tenor literal siguiente:

**"ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y 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. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 518/89. Jovita Peralta viuda de Zamitiz y otros. 10 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo directo 185/91. Raquel Hernández Ramírez. 17 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo directo 306/91. María Luisa Martínez viuda de Galicia y otras. 27 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo directo 49/91. Fabián Soriano Torrentera y otra. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo directo 107/92. Edgar Meneses Beltrán y otra. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván."

a) Para justificar el primer elemento de la acción reivindicatoria, esto es, la propiedad de la cosa que se reclama, la parte actora ofreció como prueba el segundo testimonio de la escritura pública número veintiún mil seiscientos treinta y cuatro, de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciséis, del protocolo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos; que contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por \*\*\*\*\*, en su calidad de PARTE COMPRADORA y \*\*\*\*\*, como PARTE VENDEDORA, en relación con el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, identificado con clave catastral número \*\*\*\*\*, con una superficie de 156 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: en 10.26 mts y colinda con lote 4. AL SURESTE: en 15.74 mts y colinda con lote 17. AL SUROESTE: en 9.96 mts y colinda con calle José María Morelos y Pavón. AL NOROESTE: en 15.20 mts, colinda con lote 19.





**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

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

Ahora bien, los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, adjuntaron a su escrito de contestación de demanda, la escritura pública número veinticuatro mil seiscientos, de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, del protocolo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial, que contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por \*\*\*\*\*, como VENDEDOR y \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, como COMPRADORES, del predio identificado como \*\*\*\*\*, de superficie de ciento cincuenta y seis metros, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el número \*\*\*\*\*, clave catastral número \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: en 10.26 mts y colinda con lote 4. AL SURESTE: en 15.74 mts y colinda con lote 17. AL SUROESTE: en 9.96 mts y colinda con calle \*\*\*\*\*. AL NOROESTE: en 15.20 mts, colinda con lote 19.

Ambos títulos de propiedad exhibidos por los contendientes gozan de validez plena en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Morelos.

Enseguida se procede al cotejo de los títulos de conformidad con el artículo 667 del Código Procesal Civil de la Entidad, que dicta:

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

*I.- El que tenga la posesión, tiene en su favor la presunción de propiedad, en los términos previstos por el Código Civil, y en consecuencia, la carga de la prueba recae sobre el actor;*

*II.- En caso de que actor y demandado tengan títulos, prevalecerá el título mejor, de acuerdo con las reglas de mejor derecho; y,*

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

En el presente caso, se actualiza la hipótesis de la fracción II, del precepto transcrito, toda vez que ambos títulos exhibidos tienen plena validez.

Una vez confrontados los títulos de propiedad se arriba a la concusión que ambos se refieren al mismo predio, es decir, al \*\*\*\*\* , de superficie de ciento cincuenta y seis metros, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: en 10.26 mts y colinda con lote 4. AL SURESTE: en 15.74 mts y colinda con lote 17. AL SUROESTE: en 9.96 mts y colinda con calle José María Morelos y Pavón. AL NOROESTE: en 15.20 mts, colinda con lote 19.

Igualmente, coinciden en la inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el folio \*\*\*\*\* , así como la clave catastral número \*\*\*\*\* .

De lo anterior se concluye que ambos títulos amparan la misma propiedad, que se controvierte en este juicio.

Por lo que una vez confrontados los títulos, se concluye que el que debe prevalecer en este juicio, es el presentado por los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , toda vez que con este se demostró que el propio actor \*\*\*\*\* , les transmitió por VENTA a estos, el predio controvertido, en la escritura de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete; por tanto, su título de dieciséis de junio de dos mil dieciséis, perdió total vigencia, quedando únicamente como antecedente de propiedad.

Refuerza esta decisión, el informe rendido por el Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial de la Entidad, con fecha seis de diciembre de dos mil veintiuno, en



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

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

tanto corroboró que ante él se levantaron ambas escrituras de propiedad y la de los demandados se encuentra plenamente vigente.

En consecuencia, no es dable tener por acreditado el primero de los elementos de la acción reivindicatoria del actor \*\*\*\*\* , en consecuencia, de conformidad con el artículo 669, del Código Adjetivo Civil del Estado, se declara improcedente la acción reivindicatoria, absolviendo a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , de las prestaciones que les fueron reclamadas en la demanda inicial.

Para este veredicto no pasaron inadvertidas las pruebas CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE y TESTIMONIAL que ofreció el actor.

Sin embargo, de la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, no se desprende confesión alguna de la absolvente que beneficie a los intereses del actor, que demerite el título base de las defensas y excepciones, en cuanto a algún vicio de la voluntad o deficiencia que provoque su anulación o demerito en sentido alguno.

Igualmente, el testimonio de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , desahogado en la misma audiencia de pruebas y alegatos, no abona en dicho sentido de demerito a los alcances legales del título de propiedad de los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , pues los atestes solo narraron, esencialmente, que el actor es el dueño del predio, mismo que adquirió por medio del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, empero, no mencionaron en relación a que, como consta del título

de los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, posteriormente dicho actor \*\*\*\*\*, vendió el predio a estos.

En las relatadas condiciones, se declara improcedente la acción reivindicatoria de \*\*\*\*\*, absolviendo a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, de las prestaciones que les fueron reclamadas.

**VII. Gastos y costas.** En virtud de ser adversa la presente resolución a los intereses del actor \*\*\*\*\*, se le condena al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia, entendiéndose como gastos, los que comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Y costas las que comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo, **mismas que deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que realice la parte demandada;** con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156, 157, 158, 165, 166, 689 al 693, 697 del Código Procesal Civil y 1519 del Código Sustantivo de la materia. Lo anterior se apoya en la siguiente Tesis Jurisprudencia tomada del Semanario Judicial de la Federación Octava Época, Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, que a la letra dicta:

**"GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.**

*La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasionó daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos*



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 221/2021-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\*

Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

*en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional. contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado”.*

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 1224, 1237, 1238, del Código Civil y 504, 505 y 661 del Código Procesal Civil del Estado es de resolver y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* , **no acreditó** el ejercicio de la acción reivindicatoria, en tanto que los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , acreditaron tener el mejor derecho de propiedad sobre el predio controvertido, en consecuencia,

**TERCERO.-** Se absuelve a los ciudadanos \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , de las prestaciones que les fueron reclamadas en la demanda.

**CUARTO.-** Se condena al actor \*\*\*\*\* , al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia, previa liquidación que al efecto formule la parte demandada en ejecución de sentencia.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así en definitiva lo resolvió y firma la ciudadana Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, con quien actúa y da fe.

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