



PODER JUDICIAL

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

1

EXP. NUM. 375/2020

Zacatepec, Morelos; a veintiocho de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **375/2020** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre acción **REIVINDICATORIA** promovido por *****y *****contra *****y ***** , del índice de la Segunda Secretaría de este H. Juzgado, y:

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

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

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el **diecisiete de diciembre de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció *****y *****promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la acción **REIVINDICATORIA** contra *****y ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró

aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de **diecisiete de diciembre de dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS DEMANDADOS. Mediante cédulas de notificación de **veintidós de febrero de dos mil veintiuno**, se emplazó a juicio a los demandados *******y*******.

4.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA.- Por auto de **doce de marzo de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentados a *******y*******, con su escrito de cuenta **473 de ocho de marzo de dos mil veintiuno**, contestando en tiempo y forma la demanda entablada en su contra. Por otra parte, y toda vez que se encontraba fijada la litis, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

7.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.- El **veintidós de abril de 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

veintiuno, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración y por permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

8.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por autos de **diez y doce de mayo de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil y se proveyó sobre las probanzas ofrecidas por las partes.

9.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.- El **diez de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes y que se encontraban preparadas; asimismo se señaló nuevo día y hora para que tuviera verificativo la continuación de la citada audiencia para concluir con el desahogo de pruebas.

11.- CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS Y TURNO PARA RESOLVER, El **trece de octubre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de Pruebas y Alegatos; asimismo al no existir pruebas pendientes por desahogar se continuo con la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por ambas partes y por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

12.- REGULARIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. Por auto de **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**, se regularizó el procedimiento a fin de que la parte actora

exhibiera el Certificado de Libertad o de Gravamen del inmueble materia de esta controversia, a fin de verificar si el mismo se encuentra inscrito a nombre de los actores.

13.- EXHIBICIÓN DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD O GRAVAMEN. Por auto de **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por exhibido el Certificado de Libertad o Gravamen del inmueble materia de esta controversia y por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

14.- REGULARIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. Por auto de **siete de diciembre de dos mil veintiuno**, se regularizó el procedimiento a fin de que el *********, informara a esta Autoridad si el inmueble materia de esta controversia, se encuentra inscrito en dicho Instituto a nombre de los actores, solicitando remitiera copia certificada del expediente respectivo.

15.- INFORME DEL ***.** En auto de **once de enero de dos mil veintidós**, se tuvo por rendido el informe solicitado al *********, del que se advierte que el inmueble materia de esta controversia, se encuentra inscrito a nombre de *******y *******; con dicho informe se ordenó dar vista a la parte actora, para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera.

16.- DESAHOGO DE VISTA. Por auto de **dieciséis de febrero de dos mil veintidós**, se tuvo por presentada a la parte actora, desahogando la vista ordenada en auto de **dieciséis de febrero de dos mil veintidós**; asimismo, se requirió nuevamente al *********, para que en el plazo de tres días, exhibiera copia certificada del expediente



PODER JUDICIAL

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

respectivo que resulte ser el antecedente del folio real **319/709-1**.

17.- CITACIÓN PARA SENTENCIA. Por auto de **nueve de marzo de dos mil veintidós**, se tuvo por cumplido el requerimiento ordenado al *********, al remitir copia certificada del expediente respectivo que resulta ser el antecedente del folio real **319/709-1**; y por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva; la que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

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

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

Por cuanto a la competencia por **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las prestaciones de naturaleza civil.

De igual manera y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34** fracción **III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

...”III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis identificado como *********, lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

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

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que debe atenderse**



PODER JUDICIAL

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

previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia con número de Registro Digital 178665, emitida por la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, Materia común, página 576, que expone:

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

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el

análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

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



PODER JUDICIAL

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

Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

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

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

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

“ARTICULO 668.- Vía en que se resuelven los juicios reivindicatorios. Los juicios sobre reivindicación se ventilarán en la vía ordinaria, teniendo aplicación, además, las reglas de este Capítulo.”

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **668** de la Ley Adjetiva Civil, establece la vía Ordinaria Civil para la tramitación de los juicios reivindicatorios tal y como ocurre con el presente juicio.

III.- LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación de las

partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia con número de Registro digital 189294, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, Materia Civil, Común, página 1000, que dice:

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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



PODER JUDICIAL

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

”ARTICULO 191.- *Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”*

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

En el caso particular, por cuanto a la **legitimación activa** de *****y *****, se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del Contrato de Compraventa celebrado por *****en su carácter de **Vendedor** y *****y *****, en su carácter de **Compradores**, de *****, respecto del predio urbano identificado como *****, **con las siguientes medidas y colindancias:**

“Al Noroeste mide: *****mts y colinda con *****

Al Sureste mide; *****mts y colinda con *****.

Al Suroeste mide: *****mts, colinda con *****

Al Noroeste mide: *****mts y colinda con

Con una superficie total de: *****

Documental citada, que en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, lo anterior toda vez que los demandados no objetaron dicho contrato por cuanto a su autenticidad; por eso es eficaz para efectos de acreditar la legitimación activa en el proceso de la parte actora.

Referente a la legitimación pasiva de *****y
*****, ésta se encuentra acreditada con lo referido en la contestación de demanda, en específico cuando los demandados dicen:

“...manifestamos a su Señoría que efectivamente nos encontramos en posesión ÚNICAMENTE DE LA CASA CONTRUIDA en el predio y de pocos metros de patio...”

Confesión espontánea a la cual se le concede valor y eficacia probatoria en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, por lo cual es eficaz para acreditar que los demandados se encuentran en posesión de una Casa habitación que se encuentra dentro del inmueble materia de juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.



PODER JUDICIAL

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

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

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

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

ARTÍCULO 232.- Demanda de reivindicación. Pueden ser demandados en reivindicación, el poseedor originario, el poseedor con título derivado, el simple detentador, el que ya no posee pero que poseyó y el que está obligado a restituir la cosa, o su precio, si la sentencia fuere condenatoria. El demandado que paga el precio de la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación.

ARTÍCULO 233.- Prohibición de reivindicación. Pueden reivindicarse todos los bienes muebles e inmuebles, excepto las cosas que están fuera del comercio, los géneros no determinados al establecerse la demanda; las cosas unidas a otras por vía de accesión, según lo dispuesto por el Código Civil, ni las cosas muebles perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fe en almoneda, o de comerciante que en mercado público se dedica a la venta de objetos de la misma especie, sin previo reembolso del precio que se pagó. Se presume que no hay buena fe si de la pérdida o robo se dio aviso público y oportuno.

ARTÍCULO 663.- Objeto de la pretensión reivindicatoria. La pretensión reivindicatoria tiene por objeto que se declare que el demandante es dueño de la cosa cuya reivindicación se pide, y que se condene al demandado a entregarla con sus frutos y accesorios.

ARTÍCULO 664.- Ejercicio de la pretensión reivindicatoria. La pretensión reivindicatoria corresponde a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no está en posesión de ella y puede ejercitarse contra:

- I.- El poseedor originario;
- II.- El poseedor con título derivado;
- III.- El simple detentador; y,
- IV.- El que ya no posee, pero que poseyó.

El simple detentador y el poseedor con título derivado pueden declinar la responsabilidad del juicio, designando al poseedor que lo sea a título de dueño.

El poseedor que niegue la posesión, perderá la que tuviere en beneficio del demandante.

El poseedor que para evitar los efectos de la pretensión reivindicatoria deje de poseer ya iniciada la demanda, está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria.

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

- I.- Los bienes que estén fuera del comercio;
- II.- Los no determinados al entablarse la demanda;
- III.- Las cosas unidas a otras por vía de accesión, excepto cuando se reivindique la principal;
- IV.- Las cosas muebles, perdidas o robadas, que un tercero haya



PODER JUDICIAL

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

adquirido de buena fe en almoneda o de comerciante que en mercado público se dedique a la venta de objetos de la misma especie. En este caso, las cosas robadas o perdidas pueden ser reivindicadas si el demandante reemplaza el precio que el tercero de buena fe pagó por ellas. Se presume que no hay buena fe si oportunamente se dio aviso al público del robo o de la pérdida;

V.- La moneda y los títulos al portador del que los adquirió de buena fe, aun cuando la persona propietaria haya sido desposeída contra su voluntad; y,

VI.- Los bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, contra terceros de buena fe, por la rescisión de contrato fundado en falta de pago del adquirente.

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

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

II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación;

III.- La identidad de la cosa; y,

IV.- Si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, la carga de la prueba recaerá sobre la existencia real o posible de estos accesorios.

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

I.- El que tenga la posesión, tiene en su favor la presunción de propiedad, en los términos previstos por el Código

Civil, y en consecuencia, la carga de la prueba recae sobre el actor;

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

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

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

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

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

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

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial con número de Registro Digital 210989, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su



PODER JUDICIAL

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

Gaceta, Tomo XIV, Julio de 1994, Materia Civil, página 384,
que dice:

ACCIÓN REIVINDICATORIA.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

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

V.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Enseguida se procederá al estudio de las defensas y excepciones opuestas por *****y *****, consistentes en:

“1.- La falta de acción. Pues ésta resulta inoperante y no les asiste el derecho a los actores de reclamar a los suscritos la acción reivindicatoria respecto de la

******toda vez que el contrato privado de compraventa de fecha ***** nos reúne los extremos establecidos por los numerales 1804 y 1805 de nuestra legislación Civil en el Estado, por lo tanto, su Señoría no debe conceder valor probatorio a dicha documental.*

2.- La falta de legitimación.- *Pues ésta resulta inoperante toda vez que el contrato privado de compraventa de fecha ***** carece de validez para los actores para que los actores comprueben la propiedad ante este H. Juzgado del predio y ******

3.- La falta de identidad del bien. *Pues ésta resulta de que no se ha identificado el predio y casa habitación de la cual pretende la reivindicación.*

4.- La de oscuridad y vaguedad de la demanda.- *Pues como es evidente, la demanda entablada por los CC *****y *****contiene hechos falsos.”.*

De las defensas transcritas se advierte que las mismas están encaminadas a desvirtuar los elementos de la acción reivindicatoria que hace valer la parte actora, por lo tanto, ello será materia de estudio en el momento de analizar y valorar los medios probatorios aportados por las partes a fin de determinar si la parte actora acreditó los hechos en que sustenta su acción; por ende, los demandados deberán estarse al resultado final del presente juicio.

VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

En el caso que nos ocupa, la parte actora reclama las siguientes prestaciones:



PODER JUDICIAL

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

A).- La declaración Judicial de que los suscritos *****y *****, somos los propietarios del bien inmueble ubicado en *****, con una superficie total de *****con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste mide: *****metros y colinda con *****al Sureste mide: *****metros y colinda con *****, al Suroeste mide: *****metros al Noroeste mide: *****metros y colinda *****.

B).- La reivindicación que se haga a favor de los suscritos *****y *****, de una habitación de dos pisos, de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto de aproximadamente cinco metros de ancho por diez metros de largo, que se encuentra construido en el Interior del inmueble de nuestra propiedad, y que se encuentra construida en la parte sureste del terreno colindando con *****, y con el *****; y que de forma por demás ilegal y sin nuestro consentimiento y sin autorización alguna de nuestra parte los señores *****y ***** se encuentran ocupando como casa habitación, y que forma parte del bien inmueble ubicado en *****, cuya superficie total y medidas y colindancias se mencionan en el inciso A), que antecede.

C).- Como consecuencia de la reivindicación, se ordene a los demandados *****y ***** que hagan la desocupación y que se nos haga a los suscritos *****y *****la entrega física real y material de la casa habitación de dos pisos, de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto de aproximadamente cinco metros de ancho por diez metros de largo, que se encuentra construido en el interior del inmueble de nuestra propiedad, que los demandados utilizan como casa habitación, y que forma parte del inmueble de su propiedad ubicado en *****, cuya Superficie total y medidas y colindancias se mencionan en el inciso A), que antecede, y que de forma por demás ilegal y sin nuestro consentimiento y sin autorización alguna de nuestra parte el señor *****y ***** se encuentran ocupando como casa habitación

D).- El pago de los daños y perjuicios que nos han causado los ahora demandados *****y *****, consistente en el pago de la cantidad de ***** mensuales a partir del día veinticinco de marzo del año dos mil veinte, hasta la fecha en que el ahora demandado, nos hagan la entrega física real y material de la casa habitación de dos pisos, de construcción de material de blocks de tabicón con loza de

concreto de aproximadamente cinco metros de ancho por diez metros de largo, que se encuentra construido en el interior del inmueble de nuestra propiedad y de nuestra posesión, que el demandado utiliza como casa habitación y que forma parte del inmueble ubicado en ***** , cuya superficie total y medidas y colindancias se mencionan en el inciso A), que antecede, y que de forma por demás ilegal y sin nuestro consentimiento y sin autorización alguna de nuestra parte los señores *****y ***** , se encuentran ocupando como casa habitación; cantidad que se reclama en concepto de pago similar al pago de rentas que hubiere obtenido de la casa habitación, en caso de que lo hubiéremos rentado a la persona que a nuestros intereses correspondieran, en caso de que el ahora demandado no estuviera ocupándolo de forma ilegal, en contra de nuestra voluntad.

F).- El pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio, hasta su total solución.”

Ahora bien, los actores sustentan su pretensión de forma medular en los siguientes hechos:

- Que son legítimos propietarios del bien inmueble identificado como ***** , con una superficie total de ***** metros cuadrados con once centímetros) con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste mide: ***** metros y colinda ***** , al Sureste mide: ***** metros y colinda con ***** , al Suroeste mide: ***** metros y colinda con ***** , al Noroeste mide: ***** metros y colinda ***** .
- Que contrataron al demandado ***** , el **veintiséis de mayo de dos mil quince**, para que cuidara el bien inmueble de su propiedad, relación laboral que concluyó el **once de mayo de dos mil veinte**.
- Que una vez que habían pasado catorce días de que se había dado por terminada la relación de trabajo y que le había entregado la casa de su propiedad, el demandado *****y su hijo ***** se introdujeron de forma ilegal a ocupar la casa habitación que se encuentra construida dentro del predio de su propiedad.



PODER JUDICIAL

- Que hasta la fecha los demandados siguen en posesión de la casa habitación construida dentro del predio de su propiedad.

Bajo ese contexto, se destaca nuevamente que la acción reivindicatoria es la acción real que tiene el propietario de un bien mueble o inmueble, cuyo objeto es que se declare judicialmente su derecho de dominio y que se le devuelva el bien con sus frutos y acciones, por la persona que lo posee indebidamente.

En este orden de ideas, para acreditar la acción reivindicatoria, es necesario demostrar los siguientes elementos:

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

Ahora bien, para acreditar los elementos de su acción, la parte actora, ofreció diversas probanzas, admitiéndole las siguientes:

1.- Las DOCUMENTALES. Consistentes en:

- **Contrato Privado de Compraventa** de fecha ***** , celebrado entre el vendedor ***** y los compradores ***** y ***** , respecto del bien inmueble identificado como ***** , con una superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste mide: ***** metros y colinda con ***** al Sureste mide: ***** metros y colinda con ***** , al Suroeste mide: ***** metros y colinda con ***** , al Noroeste mide: ***** metros y colinda ***** ; documental que el **cinco de enero de dos mil cinco**, fue ratificada en su contenido y firmas por el vendedor ***** y los compradores ***** y ***** , ante la presencia del Licenciado ***** Juez de

Paz Municipal, y la Licenciada *****, Secretaria de Acuerdos Mixtos con quien legalmente actúa y dio fe.

- **Avalúo** del inmueble de **cinco de enero de dos mil cinco**, que fue realizado respecto del inmueble materia de este juicio.

- **Recibo de pago** del impuesto sobre la adquisición de bienes e Inmuebles ante la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Municipal de *****, con recibo oficial número ***** de fecha **veintiuno de enero de dos mil cinco**.

. **Recibo de Pago** con número de Glosa ***** expedido por el Gobierno del Estado de Morelos, Secretaria de Finanzas, Subsecretaria de Ingresos por concepto de compraventa en Escritura Pública en la que se contiene el sello del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y Archivo de Notarias de fecha **dieciocho de marzo de dos mil quince**.

- **Recibo de Pago** del Impuesto Predial con número ***** de fecha **veintiuno de enero de dos mil cinco**.

- **Plano Catastral** de fecha **once de noviembre de dos mil cuatro**, del inmueble registrado con Clave Catastral: *****, con Número de Cuenta: *****, expedido a nombre de *****.

- **Plano Catastral** de fecha **veinticuatro de junio de dos mil catorce**, del inmueble registrado con Clave Catastral: *****, con Número de Cuenta: *****, expedido a nombre *****y *****.

- **Recibo de Pago** a la Tesorería Municipal del Municipio de *****, expedido a nombre de *****y ***** del predio con clave catastral *****, del terreno con domicilio *****, de fecha de pago **doce de marzo de dos mil veinte**.

- **Recibo de Pago** con numero de glosa ***** expedido por la Dirección de impuesto Predial y A. B. I. Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de *****, de fecha **veinticuatro de junio de dos mil cuatro**, por concepto de pagos Municipales, levantamiento topográfico, y de copia certificada de plano catastral y avalúo catastral expedido a nombre de *****y ***** domicilio conocido en *****.



PODER JUDICIAL

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

- **Notificación del Valor Catastral de veinticuatro de junio de dos mil catorce**, expedido por la Dirección de Impuesto Predial y Catastral H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de *****, expedido a nombre de *****y *****, domicilio conocido en *****, respecto del predio con clave catastral ***** del terreno con domicilio en *****, con una superficie de terreno de *****M2.

- **Escrito de fecha once de mayo de dos mil veinte**, firmado por el señor *****, respecto del escrito de renuncia irrevocable al puesto de ayudante general que venía desempeñando en la propiedad de *****.

- **Fotografías** a color que los oferentes de la prueba refieren corresponde al predio materia de este juicio.

- **Dos Recibos de Pago** expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, de uno de marzo y dos de mayo ambos de dos mil veintiuno, a nombre de *****con domicilio en *****

2.- La **Confesional** a cargo de *****y *****.
(Desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos de **diez de agosto de dos mil veintiuno**).

3.- La **Declaración de Parte** a cargo de *****y *****,
(Desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos de **diez de agosto de dos mil veintiuno**).

4.- La **Testimonial** a cargo de *****y *****.
(Se declaró desierta en la audiencia de Pruebas y Alegatos de **diez de agosto de dos mil veintiuno**).

5.- La **Inspección Judicial** (Desahogada el **diecisiete de junio de dos mil veintiuno**).

6.- La **Pericial en Materia de Topografía**, la cual estuvo a cargo del Arquitecto *****, perito de la parte

actora, quien aceptó el cargo conferido el **diecinueve de mayo de dos mil veintiuno**, rindió su dictamen mediante escrito de cuenta **2426** de **once de junio de dos mil veintiuno**, ratificándolo el **once de junio de dos mil veintiuno**; asimismo por la Arquitecta *********, perito nombrado por el Juzgado, quien aceptó el cargo conferido el **diecinueve de mayo de dos mil veintiuno** y rindió su dictamen mediante escrito de cuenta **4556** de **seis de octubre de dos mil veintiuno**, ratificándolo el **once de octubre de dos mil veintiuno**,

7.- La **Presuncional** en su doble aspecto legal y humano.

8.- La Instrumental de Actuaciones.

En esa tesitura, por cuanto al **primero de los requisitos** para la procedencia de la acción reivindicatoria, consistente en acreditar la **propiedad de la cosa que reclama**, el mismo ha quedado debidamente acreditado, con la documental consistente en copia certificada del **Contrato de Compraventa** celebrado por ********* en su carácter de **Vendedor** y *******y*******, en su carácter de **Compradores**, de *********, respecto del predio urbano identificado como *********, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste mide: ********* metros y colinda con *********.

Al sureste mide; ********* metros y colinda con *********.

Al Suroeste mide: ********* metros, y colinda con *********.



PODER JUDICIAL

Al Noroeste mide: *****metros y colinda *****.

Con una superficie total de: *****

Documental a la cual, en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil del Estado, se le concede pleno valor probatorio, toda vez que aun cuando se trata de un Contrato Privado, el mismo se encuentra inscrito en el ***** , con el registro número **52**, Foja **103**, Tomo **660**, Volumen **I**, Sección **I**, con el cual queda acreditado que los actores *****y ***** , adquirieron el inmueble materia de juicio, mediante el Contrato Privado de Compraventa antes citado.

Sin que pase desapercibido que los demandados objetaron dicha documental bajo el argumento de que el Contrato de Compraventa base de la acción, no cumple con las formalidades prescritas por la ley, refiriendo que el mismo se celebró el ***** y la ratificación ante el Juez de Paz de ***** , se realizó hasta el día **cinco de enero de dos mil cinco**; además argumentan que el precio de la operación de *****que se encuentra establecido en el Contrato de Compraventa de fecha ***** , fue establecido únicamente de forma ficticia y no representa el valor real que a la fecha de la firma del contrato guardaba el predio, ya que se estableció tal cantidad de dinero con el único fin de que dicho contrato pudiera ser ratificado ante un Juez de Paz, por la cuantía que a estos últimos les permite la Ley Orgánica del Poder Judicial en nuestro Estado; además refieren que nuestra legislación no reconoce como válido un contrato de compraventa ratificado ante Juez de Paz, al no ser autoridades

competentes para ratificar el contenido de contratos de compraventa que versen sobre bienes inmuebles.

A este respecto, es preciso mencionar que efectivamente como lo refieren los demandados, la ratificación ante el Juez de Paz del Contrato de Compraventa que nos ocupa, no produce consecuencias jurídicas, puesto que dicho servidor público sólo tiene fe pública para las actuaciones llevadas a cabo en el ejercicio de sus funciones; es decir, inherentes a la función jurisdiccional, no así de cualquier otro acto ajeno a dichas funciones; sin embargo, el Contrato de Compraventa que constituye el Título de Propiedad de los actores, se encuentra debidamente inscrito en el ***** , con el registro número **52**, Foja **103**, Tomo **660**, Volumen **I**, Sección **I**; por ello, aunque se trata de una documental privada, la misma es eficaz para demostrar que los actores *****y *****son los legítimos propietarios del bien inmueble materia de esta controversia; además que el Contrato de Compraventa de referencia, se adminicula con el **Informe** rendido por la Encargada del Despacho del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de **tres de enero de dos mil veintidós**, del que se advierte que dicha funcionaria informó lo siguiente:

*“...En atención a su oficio instructor del bien inmueble identificado como ***** , se encuentran como titulares del bien inmueble a los ciudadanos *****Y ***** , el cual les corresponde el 50% en usufructo vitalicio y 50% en Nuda propiedad cada uno...”*

Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos,



PODER JUDICIAL

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

al haber sido rendido con las formalidades de ley y por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, cuya información rindió en base a los archivos que obran en dicha dependencia.

Asimismo, obran en autos, las documentales siguientes:

- **Avalúo** del inmueble de **cinco de enero de dos mil cinco**, que fue realizado respecto del inmueble materia de este juicio.

- **Recibo de pago** del impuesto sobre la adquisición de bienes e Inmuebles ante la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Municipal de *****, con recibo oficial número ***** de fecha **veintiuno de enero de dos mil cinco**.

- **Recibo de Pago** con número de Glosa ***** expedido por el Gobierno del Estado de Morelos, Secretaria de Finanzas, Subsecretaria de Ingresos por concepto de compraventa en Escritura Pública en la que se contiene el sello del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y Archivo de Notarias de fecha **dieciocho de marzo de dos mil quince**.

- **Recibo de Pago** del Impuesto Predial con número ***** de fecha **veintiuno de enero de dos mil cinco**.

- **Plano Catastral** de fecha **once de noviembre de dos mil cuatro**, del inmueble registrado con Clave Catastral: *****, con Número de Cuenta: *****, expedido a nombre de *****.

- **Plano Catastral** de fecha **veinticuatro de junio de dos mil catorce**, del inmueble registrado con Clave Catastral: *****, con Número de Cuenta: *****, expedido a nombre *****y *****.

- **Recibo de Pago** a la Tesorería Municipal del Municipio de *****, expedido a nombre de *****y ***** del predio con clave catastral *****, del terreno con domicilio *****, de fecha de pago **doce de marzo de dos mil veinte**.

- **Recibo de Pago** con numero de glosa ***** expedido por la Dirección de impuesto Predial y A.

B. I. Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de Tlaltizapán, de fecha **veinticuatro de junio de dos mil cuatro**, por concepto de pagos Municipales, levantamiento topográfico, y de copia certificada de plano catastral y avalúo catastral expedido a nombre de *****y *****, domicilio conocido en *****.

- **Notificación del Valor Catastral de veinticuatro de junio de dos mil catorce**, expedido por la Dirección de Impuesto Predial y Catastral H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de *****, expedido a nombre de *****y *****, domicilio conocido en *****, respecto del predio con clave catastral ***** del terreno con domicilio en *****, con una superficie de terreno de *****M2.

Dos Recibos de Pago expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, de uno de marzo y dos de mayo ambos de dos mil veintiuno, a nombre de *****con domicilio en *****.

Documentos que valorados cada uno y en su conjunto de acuerdo a lo establecido en el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se les otorga valor probatorio, al tratarse de documentos que no fueron objetados por cuanto a su autenticidad, por ello, son eficaces para acreditar que los actores, han efectuado diversos pagos respecto al bien inmueble materia de la presente controversia, como lo es, el pago del Impuesto Predial, acreditándose con ello, que el bien inmueble materia del presente juicio, se encuentra inscrito en el ***** , a nombre de los actores y también que dicho inmueble tiene la cuenta catastral *****a nombre de *****y *****.

Máxime que los demandados no cuentan con ningún Título de Propiedad, pues en este caso, sería necesario proceder en términos de lo dispuesto por el artículo **667** fracción **II**, del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, que establece que *“en caso de que actor y*



PODER JUDICIAL

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

demandado tengan títulos prevalecerá el título mejor de acuerdo con las reglas de mejor derecho”

De igual forma, respecto al argumento de los demandados en el sentido de que el Contrato de Compraventa que nos ocupa no reúne las formalidades de ley; cabe mencionar que si bien dicho Contrato no se formalizó mediante la Escritura Pública respectiva, también lo es que la Compraventa es perfecta aun cuando le falte la forma establecida en la Ley, la cual sólo puede reclamarse por las partes que intervinieron en dicho acto jurídico; tal y como se advierte del numeral **1730** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, que en su parte conducente dice: “ *Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar que no se haya satisfecho el precio*”. Asimismo, el artículo **46** del mismo Código, en la parte que aquí interesa, dispone: “...*Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trate de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto de otorgue en la forma prescrita por la ley.*”

Por lo tanto, se insiste que el Contrato Privado de Compraventa exhibido por los actores, es suficiente para tener por acreditado el primero de los requisitos para la procedencia de la acción reivindicatoria.

Además, es oportuno señalar que el Contrato de Compraventa de referencia, se encuentra robustecido con las siguientes probanzas:

Con la **Confesional** a cargo de *****y *****, desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos de **diez de agosto de dos mil veintiuno**, de la que se advierte en la parte que aquí interesa, que los demandados al contestar las posiciones que les fueron formuladas, aceptaron “*saber que sus articulantes **son los propietarios** del bien inmueble ubicado en *****; con una superficie de *******Metros Cuadrados con once centímetros**) y las siguientes medidas y colindancias: **Al Noroeste** mide: *****metros y colinda con *****. **Al sureste** mide; *****metros y colinda con *****. **Al Suroeste** mide: *****metros, en Línea quebrada y colinda con ***** **Al Noroeste** mide: *****metros y colinda *****; que saben que sus articulantes **adquirieron dicha propiedad mediante un Contrato Privado de Compraventa de fecha ******* que fue celebrado entre el vendedor ***** y los compradores *****y *****”, respecto del citado inmueble, que saben que el inmueble propiedad de sus articulantes se encuentra inscrito ante el *****; que saben que el inmueble propiedad de sus articulantes se encuentra registrado ante la Dirección de Impuesto Predial y Catastral del H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de******

Probanza a la cual en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil, se le **concede valor y eficacia probatoria**, ya que la misma beneficia los intereses de la parte actora, toda vez que los demandados reconocieron los hechos que pretendían acreditar los oferentes de la



PODER JUDICIAL

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

prueba; es decir, los **demandados reconocieron saber que los actores adquirieron el inmueble identificado como *******, mediante **Contrato Privado de Compraventa** celebrado con *********, en su carácter de vendedor y los actores *******Y ******* en su carácter de compradores; siendo de explorado derecho, que la probanza citada, sólo tendrá eficacia probatoria en lo que perjudique a los absolventes, no en lo que les beneficie, tal y como lo sustenta el siguiente criterio jurisprudencial con número de Registro Digital 184931, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Febrero de 2003, página 1033, que dice

CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA, NO EN LO QUE BENEFICIA.

No es lógico ni jurídico establecer que la prueba confesional ofrecida por la parte actora, en la que se declaró fíctamente confesos a los absolventes dada su incomparecencia, carezca de valor probatorio bajo el argumento de que se encuentra en contradicción con diversa prueba confesional ofrecida por el demandado a cargo del actor, en la que haya contestado "no es cierto" a las posiciones formuladas, pues la confesión entendida como el reconocimiento que se hace de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, implica que sólo surte efectos en lo que perjudica y no en lo que beneficia.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 670/2002. Ignacio Pedro Bautista. 8 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo R. Ríos Vázquez. Secretario: Juan Miguel García Malo.

Confesional que se corrobora con la **Declaración de Parte** a cargo de los demandados *****y *****, de la que se advierte que al contestar a las preguntas que se les formularon, declararon conocer que el *****, **es propiedad de sus articulantes”**.

Prueba que en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se le concede valor probatorio, toda vez que los declarantes al contestar las preguntas que se les formularon aceptaron conocer que los actores son los propietarios del *****, por ello, dicha probanza beneficia los intereses de los oferentes de la prueba.

Ahora bien, para acreditar el **segundo de los requisitos** citados, consistente en la **posesión por el demandado de la cosa perseguida**, el mismo quedó acreditado, en primer término con la confesión realizada por los demandados al momento de contestar la demandada, al referir: **“BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, manifestamos a su Señoría que efectivamente nos encontramos en posesión ÚNICAMENTE DE LA CASA HABITACIÓN CONSTRUIDA EN el predio...”**.

A dicha confesión se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no estar desvirtuada con ninguna otra probanza, al contrario, dicha confesión se encuentra adminiculada con las siguientes probanzas:



PODER JUDICIAL

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

Con la **Confesional** a cargo de *****y *****, desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos de **diez de agosto de dos mil veintiuno**, de la que se advierte en la parte que aquí interesa que los demandados al contestar las posiciones que les fueron formuladas, aceptaron que ***“se encuentran ocupando como vivienda una casa habitación de dos pisos, de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto de aproximadamente cinco metros de ancho por diez metros de largo, que se encuentra construida en el interior del inmueble propiedad de sus articulantes ubicado en el *****,”***

Probanza a la cual en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil, se le **concede valor y eficacia probatoria**, ya que los **demandados reconocieron estar en posesión del inmueble materia de la presente controversia**, lo que beneficia los intereses de los oferente de la prueba;

De igual forma, de la **Declaración de Parte** a cargo de *****y *****, desahogada el **diez de agosto de dos mil veintiuno**, se advierte que los demandados al contestar a las preguntas que se les formularon, declararon estar viviendo en la casa habitación de dos pisos. de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto, que se encuentra ubicada en ***** , que es propiedad de sus articulantes.

Por lo anterior, es que se llega a la convicción de que los demandados se encuentran en posesión del bien inmueble motivo de la presente acción; con lo cual se tiene

por acreditado el segundo de los elementos para la procedencia de la acción reivindicatoria.

Por último y respecto al **tercer elemento de la acción** ejercitada por la parte actora, consistente en **la identidad de la cosa a reivindicar**, cabe señalar que el mismo se encuentra acreditado con la Prueba Pericial en Materia de Topografía ofrecida por la parte actora, de la que se advierte que los peritos nombrados por este Juzgado y por los oferentes de la prueba, Arquitectos ***** y *****, respectivamente, en los dictámenes que rindieron, fueron coincidentes en sus conclusiones; lo anterior es así, toda vez que respecto a la Arquitecta *****, la misma. entre otras cosas concluyó lo siguiente:

“2.- El perito establecerá la identidad del inmueble controvertido con base en toda la documental que obra debidamente glosada al expediente número al rubro citado.

Respuesta:

*Derivado de la visita ocular es posible llegar a la conclusión de que el inmueble descrito en el expediente es el siguiente: *****.*

*3.- Una vez que el perito se constituya en el inmueble controvertido realizará el levantamiento topográfico correspondiente debiendo señalar las medidas y colindancias y superficie total y se encuentra delimitado el inmueble ubicado en el *****.*

Respuesta:

*Al Noroeste mide: ***** metros y colinda con *****.*

*Al Sureste mide; ***** metros y colinda con *****.*

*Al Suroeste mide: ***** metros, y colinda con *****.*

*Al Noroeste mide: ***** metros y colinda *****.*

*Con una superficie de *****.*

*4.- El perito deberá de determinar cuántas construcciones existen construidas en el interior del precipitado inmueble ubicado en el *****.*

Respuesta:



PODER JUDICIAL

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

Existen tres construcciones, la de la casa principal de un nivel, una bodega posterior y la construcción de dos pisos objeto de este peritaje.

*5.- El perito deberá determinar si la casa habitación de dos pisos de construcción de material de blocks de tabicón con la loza de concreto que los demandados *****y *****, se encuentran utilizando como casa habitación, si se encuentra construida dentro de la propiedad del inmueble ubicado en el *****.*

Respuesta:

*La casa habitación de dos pisos se encuentra construida dentro de la propiedad del inmueble ubicado en ***** ”*

*6.- El perito deberá determinar si la casa habitación de dos pisos, de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto que los demandados *****y *****, se encuentran utilizando como casa habitación, si se encuentra construida dentro de la misma envolvente de la Propiedad del inmueble ubicado ******

Respuesta:

*La casa habitación de dos pisos se encuentra construida dentro de la propiedad del inmueble ubicado en el *****.*

*7.- El perito deberá de determinar las medidas y colindancias y de qué tipo de material se encuentra construida la casa habitación de dos pisos de construcción de material de blocks de tabicón con losa de concreto que los demandados *****y *****, se encuentran utilizando como casa habitación.*

Respuesta:

*Es una construcción de ******

*8.- El perito deberá de establecer si las construcciones que se encuentran ubicadas en el Inmueble ubicado en ***** , se encuentran construidas dentro de las medidas y colindancias y la superficie total del predio bien inmueble que se menciona en líneas que anteceden*

Respuesta:

*La casa habitación de ******

*9.- El perito deberá de establecer si las medidas y colindancias del inmueble ubicado *****corresponden a las medidas y colindancias del inmueble que se especifica en las documentales privadas y públicas que obran agregadas en autos del presente juicio.*

Respuesta

Si corresponde.

10.- El perito deberá establecer si las medidas y colindancias del Inmueble ubicado en *****, si tienen correspondencia con las medidas y colindancias en el plano catastral de fecha 24 de junio de 2014, del inmueble registrado con Clave catastral *****, con número de cuenta *****, expedido a nombre de *****Y *****, respecto del inmueble controvertido en el presente juicio.

Respuesta:

Si corresponden.

11.- El perito deberá establecer si las medidas y colindancias del inmueble ubicado en *****, si tiene correspondencia con la superficie total y las medidas y colindancias establecidas en el Contrato Privado de Compraventa de fecha ***** que fue celebrado entre el vendedor *****y los compradores *****y *****, respecto del inmueble cuyos datos de identificación, medidas y colindancias y superficie total son las siguientes: superficie total de *****metros con once centímetros) con las siguientes medidas y colindancias al Noreste mide *****metros y colinda *****, al Sureste mide ***** y colinda con *****, al suroeste mide *****metros y colinda con *****, la Noroeste mide *****metros y colinda con *****Respecto del inmueble controvertido en el presente juicio.

Respuesta:

Si corresponden.

12.- El perito deberá rendir sus conclusiones y demás puntos que considere necesarios para el mejor esclarecimiento e ilustración de su Señoría, además deberá integrar el o los planos que resulten con motivo del levantamiento topográfico, con su respectiva formalidad técnica incluyendo el cuadro de construcción,

Respuesta:

*La casa habitación ***** de Zapata del Estado de Morelos.*

13.- El perito deberá rendir sus conclusiones y demás puntos que considere necesarios para el mejor esclarecimiento e Ilustración del titular de este Juzgado, si del estudio realizado se desprende alguna cuestión relevante que no se le haya preguntado en los cuestionarios y que pueda dar luz al juzgador.

Respuesta:



PODER JUDICIAL

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

Lo único relevante es que la casa habitación de dos pisos se encuentra construida dentro de la propiedad del inmueble ubicado en el *****,

Respecto al Arquitecto *****, éste concluyó lo siguiente:

“1.- Es objeto de estudio el bien inmueble identificado como *****; predio que se configura topográficamente en dimensiones y forma irregulares, inclinado descendente en pendiente natural que va Este a Oeste y se sitúa a la altura de las coordenadas geográficas de 18° 41' 35.37" de latitud Norte y 99° 06' 02.14" de longitud Oeste y a una altura promedio de 964.00 metros sobre nivel del mar sobre acera oeste del tramo carretero de su ubicación

2.- Al interior del predio controvertido se asientan diversas edificaciones formales de materiales y dimensiones variables identificadas como cuerpos constructivos independientes el primero ubicado en extremo de vértice noroeste resuelto espacialmente en dos plantas arquitectónicas al que se accede a partir de estacionamiento vehicular en uso de vivienda, el segundo ubicado sobre lindero sureste resuelto espacialmente en dos plantas arquitectónicas al que se accede a partir del tramo carretero Tlaltzapán a Cuautla en uso de vivienda ocupado por los demandados, un tercero sobre colindancia oeste de un nivel con características propias de un espacio y depósito de agua (cisterna), un cuarto diverso sobre el vértice sur este de dos plantas arquitectónicas, alberca y terrazas a exterior y zona jardinada ocupada con vegetación ornamental y Arborea

3.- Derivado de la constitución física se advierte que la poligonal envolvente del domicilio en cuestión cuenta con medidas, colindancias y superficie total en el orden de:

Al noreste en *****metros lindando *****.

Al sureste en *****metros linda con *****.

Al suroeste *****metros en línea quebrada lindando con *****

Al noroeste en *****metros lindando *****.

Cuenta con una superficie total calculada de *****metros cuadrados.

4.- El segundo cuerpo constructivo ubicado sobre lindero sureste, resuelto espacialmente en dos plantas arquitectónicas al que se accede a partir del tramo carretero

*Tlaltizapán a Cuautla, se encuentra en uso como vivienda, se encuentra ocupado por los demandados y se localiza dentro del inmueble que se identifica como *****”.*

Dictámenes Periciales a los que se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que los mismos fueron rendidos por expertos en la materia y sus conclusiones son coincidentes, las cuales cumplen con los principios elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, por lo tanto, la pericial que nos ocupa, crea convicción en esta Juzgadora, máxime que la misma no se encuentra contradicha con ninguna otra probanza; por ello no surge duda respecto a la identidad del bien inmueble materia de esta controversia.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis con número de Registro Digital 168739, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Octubre de 2008, Materia Civil, página 2003, cuyos datos de identificación, rubro y texto dicen:

***ACCIÓN REIVINDICATORIA.
PRUEBAS PARA ACREDITAR LA
IDENTIDAD DEL BIEN.***

Si bien es cierto que para acreditar el elemento de la acción reivindicatoria consistente en la identidad del bien, la prueba idónea es la pericial topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; sin embargo, también lo es que pueden



PODER JUDICIAL

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

desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.

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

En relación a la **Documentales** ofrecidas por el actor consistentes en:

- **Escrito** de fecha **once de mayo de dos mil veinte**, firmado por el señor *********, respecto del escrito de renuncia irrevocable al puesto de ayudante general que venía desempeñando en la propiedad de *********.

- **Fotografías** a color que los oferentes de la pruebas refieren corresponde al predio materia de este juicio.

A las mismas se les niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en Vigor en el Estado de Morelos, toda vez que no son pruebas idóneas para acreditar la propiedad, posesión e identidad del inmueble materia de la presente acción.

De igual forma a la **Inspección Judicial** practicada el **diecisiete de junio de dos mil veintiuno**, por la Actuaría adscrita a este Juzgado, se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que no es la prueba idónea para acreditar la propiedad, posesión e identidad del inmueble materia de la presente acción y por ello no beneficia los intereses de la parte actora.

Ahora bien, para desvirtuar la acción pretendida por los actores *******y *******, los demandados *******y**

*****, argumentaron en su defensa, medularmente lo siguiente:

- Que el Contrato de Compraventa exhibido por los actores, no cumple con las formalidades prescritas en la ley.
- Que los mismos se encuentran en posesión de la casa habitación de dos pisos. de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto, que se encuentra ubicada en el interior del Lote ***** de buena fe, de forma pacífica y pública, posesión que han ostentado desde el día diez de septiembre de dos mil ocho.
- Que es falso que ***** haya abandonado, desocupado o entregado la casa habitación materia del juicio que nos ocupa y que haya hecho entrega de la misma a los hoy actores, que nunca se invadió dicha propiedad y tampoco se aprovechó la ausencia de nadie puesto que desde el año dos mil ocho, ***** , siempre ha vivido junto con su familia en dicha casa habitación, por lo tanto, no les asiste el derecho a los actores, ya que no cuentan con documentos idóneos o justo título que justifique su propiedad.
- Que *****Y ***** nunca han hecho actos de posesión en la casa habitación construida al interior del predio materia del juicio, y desde que esa casa existe solamente los demandados la han habitado.

Respecto al primero de sus argumentos, cabe señalar que como ya se mencionó en líneas anteriores, si bien es cierto, el Contrato Privado de Compraventa de ***** ,



PODER JUDICIAL

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

celebrado entre *****en su carácter de vendedor y *****Y *****, respecto del *****, no cumple con la formalidad de constar en Escritura Pública como lo establece el artículo **1807**-del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, también lo es, que la compraventa es válida y por ello es eficaz para acreditar que los actores *****Y *****son los legítimos propietarios del bien inmueble motivo de la presente controversia; por ello sus argumentos devienen improcedentes e insuficientes para desvirtuar la acción que hacen valer los actores.

Respecto a su aseveración en el sentido de que los mismos se encuentran en posesión de la casa habitación de dos pisos. de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto, que se encuentra ubicada en *****, de buena fe, de forma pacífica y pública, posesión que han ostentado desde el día diez de septiembre de dos mil ocho, dichas manifestaciones resultan irrelevantes, toda vez que en el caso que nos ocupa, los demandados no hicieron valer en la vía reconvencional la acción de Prescripción Positiva, por lo tanto, atendiendo al principio de congruencia que debe cumplir toda resolución judicial, esta Autoridad se encuentra impedida para analizar las condiciones en que los demandados han poseído el bien inmueble motivo de esta controversia, esto es, si su posesión reúne las características a que se refiere el artículo **1237** del Código Civil; por ello, para desvirtuar la acción intentada por los actores *****y *****, los demandados debieron exhibir un Título de Propiedad mejor que el que tienen los actores, tal y como lo señala el artículo **667** fracción II del Código Civil en cita; lo que en la especie no hicieron valer los demandados; lo anterior se concluye

así, toda vez que analizadas las pruebas ofrecidas por su parte se advierte lo siguiente:

De la **Confesional y Declaración de Parte** a cargo de los actores *******y *******, desahogada el **diez de agosto de dos mil veintiuno**, se advierte que las posiciones y preguntas al tenor de las cuales se desahogaron dichas probanzas, son encaminadas a acreditar que los demandados desde el diez de septiembre de dos mil ocho, están en posesión de la casa habitación construida dentro del predio materia de la presente acción, que el Contrato de Compraventa exhibido por los actores, carece de validez al haberse ratificado ante un Juez de Paz y que el precio que se convino por dicha compraventa es ficticio; es decir, en nada benefician a los intereses de los demandados, por eso se les niega valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado; pues se insiste, que para desvirtuar la acción reivindicatoria que hacen valer los actores, los demandados debieron exhibir su Título de Propiedad que fuera oponible al derecho de propiedad de su contraparte, lo que no sucedió en el presente caso.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis con número de Registro Digital 197550, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Civil, publicada en el Semanario judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VI, Octubre de 1997, página 719, cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen:

ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES PROCEDENTE AUN CUANDO EL TÍTULO DE PROPIEDAD NO CONSTE EN ESCRITURA PÚBLICA NI SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA



PODER JUDICIAL

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

PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 477 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, entre otros requisitos, exige que para la procedencia de la acción reivindicatoria el actor debe probar la propiedad de la cosa que reclama, pero no requiere que el título del demandante sea perfecto, sino que, en su caso, sea mejor que el del demandado, de ahí que no necesariamente debe constar en escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad. De manera que si la accionante exhibe un contrato privado de compraventa, de cuyo texto se desprende claramente que contiene datos fidedignos que denotan su real autenticidad, tal circunstancia es suficiente para estimar probado el derecho de propiedad de la reivindicante, sin que sea necesario que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues esto último sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho adquirido, y con mayor razón prevalece el documento relativo, si no es objetado y la demandada carece de algún título oponible al derecho de propiedad de su contraparte.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Lo mismo sucede con la **Testimonial** ofrecida por los demandados a cargo de *****; de la que se advierte que el testigo corrobora el dicho de los oferentes de la pruebas, esto es, que desde el año dos mil ocho se encuentran en posesión de la casa habitación que se encuentra construida en el interior del predio materia de la presente acción; sin embargo, a dicha probanza se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que, que el hecho de que los demandados están en posesión del bien que se pretende reivindicar, lo aceptaron al contestar la demanda entablada en su contra, por ello, no es un hecho controvertido; insistiendo que los demandados para desvirtuar la acción

reivindicatoria debieron exhibir su Título de Propiedad que fuera oponible al derecho de propiedad de los actores.

De igual forma, a la **Documental** ofrecida por los demandados, consistente en la **Constancia de Residencia** expedida por el Secretario del Ayuntamiento de *****, de *****, en la que se hace constar que *****, radica desde hace quince años en el domicilio ubicado en Carretera Chinameca número 30 B de la localidad de *****, perteneciente al Municipio de *****; a la cual se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que, que el hecho de que los demandados están en posesión del bien que se pretende reivindicar, lo aceptaron al contestar la demanda entablada en su contra, por ello, no es un hecho controvertido.

Por cuanto a la Instrumental de Actuaciones y Presuncional Legal y Humana, a las mismas se les resta pleno valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Civil del Estado de Morelos, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que beneficien a los demandados al omitir demostrar tener título suficiente sobre el predio materia de juicio.

En consecuencia de lo anterior. se declara que *****y *****, son legítimos propietarios de bien inmueble identificado como *****, con una superficie total de *****metros cuadrados con once centímetros), con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste mide: *****metros y colinda con *****al Sureste mide: *****metros y colinda con ***** , al Suroeste mide:



PODER JUDICIAL

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

*****metros y colinda con *****, al Noroeste mide:
*****metros y colinda *****.

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

Por lo expuesto con antelación y al tenor de las consideraciones esgrimidas al cuerpo del presente fallo, se condena a los codemandados *****y *****, hacer entrega real, jurídica y material de la casa habitación de dos pisos de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto, que se encuentra ubicada en *****, con sus accesiones y mejoras, en términos del artículo **229** del Código Procesal Civil del Estado.

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

VI.- PAGO DE RENTAS.- Respecto a la prestación marcada con el inciso **D)**, del escrito inicial de demanda, es pertinente mencionar que 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; siempre que sean comprobadas las bases de ese perjuicio durante el juicio; lo que no aconteció en el presente juicio, toda vez que del material

probatorio ofrecido por la parte actora, no se advierte ninguno tendiente a comprobar las bases de ese perjuicio durante el juicio; por lo tanto se absuelve a los demandados *****y *****, de la prestación reclamada en el inciso **D)** del escrito inicial de demanda.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis, con número de Registro Digital 169014, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1169, cuyos datos de localización, rubro y texto dicen:

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



PODER JUDICIAL

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

rentas es una prestación accesoria 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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 287/2008. Alba Peña Hernández. 26 de junio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.

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

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

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía elegida es correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. Los actores *****Y *****, acreditaron su acción, por su parte los demandados

*****y *****, no acreditaron sus defensas y excepciones, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara que *****y *****, son legítimos propietarios del *****

CUARTO.- Se condena a los demandados *****y *****, hacer entrega real, jurídica y material de la casa habitación de dos pisos de construcción de material de blocks de tabicón con loza de concreto, que se encuentra ubicada en *****, a la parte actora *****Y *****o a quien sus derechos represente, con sus accesiones y mejoras, en términos del artículo **229** del Código Procesal Civil del Estado.

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

SEXTO.- Se absuelve a los demandados *****y *****, de la prestación reclamada en el inciso **D)** del escrito inicial de demanda.

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

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.****PODER JUDICIAL**

Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada MARÍA GABRIELA CORONEL FLORES**, con quien actúa y da fe.