

**PODER JUDICIAL**

Jiutepec, Morelos, veintitrés de septiembre de dos mil veintidós.

V I S T O S; los autos del expediente número 333/2021, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por ***** contra *****, *****y *****; y:

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

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

*“...A) LA DECLARACIÓN JUDICIAL POR SENTENCIA EJECUTORIADA de que el suscrito tiene pleno dominio y propiedad del inmueble con sus accesorios de la casa y terreno que se ubica en *****.*

*B) LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA QUE DEBERÁN HACER LOS DEMANDADOS *****, ***** Y ***** al suscrito de la casa y terreno anteriormente descrito con sus frutos y acciones, que es propiedad de mi representada;*

C) EL PAGO DE RENTAS COMO FRUTOS, EN VIRTUD DE QUE SON UNA ACCESIÓN DEL PREDIO DESPOSEÍDO Y QUE HAN SIDO OBTENIDAS DURANTE LA OCUPACIÓN ILEGÍTIMA POR LOS DEMANDADOS, LOS CUALES SE CUANTIFICARÁN EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

D) EL PAGO DE RENTAS, COMO PERJUICIOS QUE SE ME HAN OCASIONADO CON MOTIVO DE LA ILEGAL POSESIÓN QUE HAN EJERCIDO LOS DEMANDADOS SOBRE EL INMUEBLE ALUDIDO Y QUE SERÁN CUANTIFICADOS EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA;

E) EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS que se originen en el presente juicio hasta su total conclusión”.

Aduciendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda, mismos que por economía procesal, en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren, en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo,

se acompañaron los documentos descritos en el sello fechador de la referida Oficialía; y, finalmente, se invocaron los preceptos legales que se consideraron aplicables a la acción promovida.

2. Prevención. Por auto de veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se previno la demanda para el efecto de que señalara la acción que pretendía ejercitar y para que aclarara el hecho marcado con el número dos, respecto del domicilio del inmueble materia del juicio, y las co*****ncias del mismo.

3. Admisión de la demanda. Mediante escrito recibido el veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, la parte actora subsanó la prevención en los términos ordenados, y, por auto de veintinueve de ese mismo mes u año, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados para que en el plazo de diez días, dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

4. Emplazamiento. Con fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno, mediante cedula de notificación personal junto con los anexos presentados en el escrito inicial de demanda, se emplazó a los demandados ***** , ***** , ***** .

5. Contestaciones de demanda. Por escritos recibidos en la Oficialía de Partes de este Juzgado el once de enero de dos mil veintidós, *****y ***** , dieron contestación a la demanda incoada en su contra, oponiéndose esencialmente a la procedencia de la misma y, por tal motivo, interpusieron las excepciones que consideraron aplicables al



PODER JUDICIAL

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

asunto; escritos que fueron proveídos el catorce de enero de dos mil veintidós, en donde se les tuvo por presentados en tiempo, dando contestación a la demanda incoada en su contra y con la misma, se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho correspondiera. Asimismo, respecto de la diversa codemandada *****, por auto de catorce de febrero de dos mil veintidós, no dio contestación a la demanda y se le tuvo por perdido el derecho para tales efectos.

6. Desahogo de vista. Por escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Juzgado el nueve de febrero de dos mil veintidós, la parte actora *****, desahogó la vista que se le dio con relación a las contestaciones de la demanda.

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

8. Pruebas. Durante la secuela procesal de este asunto, por auto de veintinueve de marzo de dos mil veintidós, a la parte demandada *****, se le admitieron las siguientes pruebas: confesional y declaración de parte a cargo de *****; testimonial a cargo de ***** Y *****; las documentales marcadas con los números 4 y 6 consistentes en copias simples, así como la instrumental y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

Por cuanto hace al demandado ***** , se admitieron la confesional y declaración de parte a cargo de *****; la testimonial a cargo de ***** y *****; las documentales marcadas con los números 4, 5,6 y 8; así como la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

Consecuentemente, a la parte actora se le admitieron las siguientes pruebas: mediante auto de treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, se admitió la confesional y declaración de parte a cargo de ***** , ***** y *****; la testimonial a cargo de ***** , ***** y *****; las documentales consistentes en primer testimonio de la escritura 40,565, de once de mayo de dos mil cinco, copia simple del estado de cuenta, copia simple de aviso de estado de cuenta, de fecha dieciocho de enero de dos mil diez, originales de recibos ***** , expedidos por la Dirección de Ingresos del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos; asimismo, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

9. Audiencia de pruebas y alegatos y citación para resolver. El dieciséis de mayo de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, en la cual se desahogaron las pruebas confesionales, declaraciones de parte y testimoniales ofrecidas por la parte actora y demandados, al finalizar se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar, por lo que se pasó al período de alegatos; finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia la cual se dicta en los siguientes términos:

C O N S I D E R A N D O S:

**PODER JUDICIAL**

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

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

Con base a las constancias que integran el presente asunto, se determina que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** del Código Procesal Civil en vigor del Estado; **68 y 75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; lo anterior descansa en primer punto que, el actor *********, ejercita una acción reivindicatoria contra los demandados *********, ********* (misma que aclaró que su nombre correcto es ********* y no *********), así como de *********; es decir, se ejercita una acción con intereses evidentemente civiles, cuyo conocimiento compete a esta autoridad, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia, al ser una autoridad especializada en dicha materia.

Como segundo punto, también se actualiza la competencia de este Juzgado en cuanto a la cuantía, toda vez que al tratarse la acción dilucidada en este asunto de naturaleza real, es decir, de carácter económica (indeterminada hasta el momento), se debe atender a la norma prevista por la Ley Orgánica referida, por lo que al establecer que los juicios en donde se ventilen pretensiones reales, quedan excluidos para el conocimiento de los

Juzgados Menores, por tanto, es evidente que se actualiza la competencia de este Juzgado al ser una autoridad de primera instancia.

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

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

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

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



PODER JUDICIAL

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

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

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

III. Legitimación. En este apartado, es oportuno señalar que la ley instrumental de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, mismas que, ha sostenido en diversas ejecutorias el Alto Tribunal, deben ser analizadas de oficio, por constituir presupuestos procesales *sine cuan non* para dictar sentencia.

En esas condiciones, siendo la legitimación de las partes un elemento fundamental del proceso y la acción, se procede a su estudio al tenor de los artículos 180 y 191 del Código Procesal Civil del Estado, que precisan:

“Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento Territorial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad Territorial declare o constituya un

derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”

“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.”

De las disposiciones antes citadas, se deduce lo que la doctrina jurídica ha denominado como legitimación “**ad procesum**” y legitimación “**ad causam**”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto

La segunda, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y **contra el obligado a ese derecho** y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".

La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez



PODER JUDICIAL

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

que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo

que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.”

En la especie tenemos que la **legitimación procesal** de la parte actora ha quedado colmada, pues planteó el presente proceso por su propio derecho, sin que de autos de advierta medio de convicción o dato alguno de contravenga la misma, y que restrinja o limite su capacidad procesal. Respecto a los demandados *****, *****, y *****, quienes fueron emplazados al presente juicio, no se desprende obstáculo que desvirtúe su capacidad de ejercicio, con ello queda establecida su legitimación pasiva para responder de las pretensiones planteadas por el ahora actor.

Por lo que corresponde a la **legitimación en la causa**, en su modalidad **activa**, quedó colmada con el primer testimonio y segundo en su orden del instrumento notarial número 40, 565 (cuarenta mil quinientos sesenta y cinco), de once de mayo de dos mil cinco, pasada ante la fe del Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; con dichos documentos se colma la legitimación de dicho justiciable para surgir en la defensa de los derechos reales que se derivan del dominio o la propiedad del inmueble del que solicita su reivindicación.

Documental pública que tiene valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 449 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; en virtud de ser de índole público, al haberse emitidas por funcionario competente del estado, sin que de autos se



PODER JUDICIAL

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

advierta que hayan sido impugnado u objetado en términos del ordinal 450 fracción II de la ley procesal de la materia.

Por lo que toca a la **legitimación en la causa**, en su vertiente **pasiva** de los demandados *****, *****, y *****, la misma será abordada en el apartado sobre la **acción** planteada por el actor, por su estrecha relación, al constituir una condición lógica y natural de la misma, porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.

Se robustece lo anterior con la tesis XV.4o.16 C, de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXII, Diciembre de 2010, página 1777, que refiere:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.

Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de

la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada”.

IV. Estudio de la acción. El artículo **663** del Código Procesal Civil vigente para esta Entidad Federativa, sostiene que **la acción reivindicatoria**, tiene por objeto que se declare que el demandante, es dueño de la cosa cuya reivindicación se pide y, consecuentemente, se condene al demandado a entregarla con sus frutos y accesorios. Es decir, se funda en la existencia del derecho de propiedad, el cual de acuerdo con nuestra legislación civil, es considerada una **acción real**, que puede deducirse contra el poseedor originario, contra el poseedor con título derivado, contra el simple detentador y contra el que ya no posee pero poseyó, de conformidad con el ordinal **664** del cuerpo normativo en cita.

En esa lógica, es importante destacar que en términos de lo dispuesto por los artículos **384** y **386** del Código Procesal Civil aplicable, solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, por lo que la parte que afirma tiene la carga de la prueba de sus proposiciones de hechos y los hechos sobre los que el adversario tiene a su favor una presunción legal; por tanto, en los juicios reivindicatorios es necesario que el actor acredite los elementos antes referidos.

**PODER JUDICIAL**

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

Bajo esa tesitura, para que se declare fundada la acción reivindicatoria, es un requisito *sine qua non* analizar, si se acreditaron dentro del procedimiento judicial los elementos a que se refiere el numeral **666** de la ley instrumental de la materia, a saber:

- a) **Ser propietario de la cosa materia de la reivindicación.**
- b) **Que el demandado sea poseedor o detentador de la cosa; o, que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación.**
- c) **Que exista identidad de los predios.**

Ante ello, se procede a analizar cada uno de ellos, de manera pormenorizada y con ello estimar si se probó o no la acción pretendida en el orden aludido.

a) Respecto a que **el actor sea propietario de la cosa materia de la reivindicación**, tal como se justificó en el apartado precedente, el actor acreditó ser propietario del bien inmueble ubicado en casa número 102 (ciento dos), del Condominio Amapola, prototipo morada clásica, consta de planta baja y planta alta, del conjunto urbano denominado "*****", de interés social, constituido sobre la fusión de siete bienes inmuebles identificados como "*****", "*****", "*****", "*****", "*****", "*****" y "*****", ubicados en calle ***** , Emiliano Zapata, Morelos, así como el porcentaje de indiviso del 0.90 % equivalente a una superficie de área común proindiviso de veintiocho metros noventa y cinco centímetros cuadrados con una superficie de área privativa de setenta y un (71) metros sesenta y ocho (68) centímetros

cuadrados y una superficie construida de cincuenta y siete metros cuatro centímetros cuadrados, con derecho a un cajón de estacionamiento.

Preponderantemente con el primer testimonio y segundo en su orden del instrumento notarial número 40, 565 (cuarenta mil quinientos sesenta y cinco), de once de mayo de dos mil cinco, pasada ante la fe del Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el acto jurídico relativo al contrato de compraventa celebrado por una parte como vendedor la empresa **“GEO MORELOS”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y como comprador *****; documental que al ser de carácter indubitadamente público y en virtud que no fue desvirtuada por la contraparte, a través de un medio de prueba idónea, se le otorga pleno valor probatorio, de conformidad con el artículo **437**, fracción **II** y **491** del Código Procesal Civil en vigor.

Lo que se corrobora con el informe de autoridad exhibido por la parte actora, consistente en el oficio número ISRYCEM/DJ/2067/2022, de siete de julio de dos mil veintidós, signado por la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, al cual adjuntó un certificado de libertad de gravamen, con número de folio ***** , de fecha seis de julio de dos mil veintidós, expedido por el Director de Certificación del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de cuyo contenido se advierte que la casa ***** , calle ***** , se encuentra registrada a favor del propietario ***** , sin que se la inscripción esté



PODER JUDICIAL

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

afectada por algún decreto, gravamen, limitación, nota o aviso preventivo.

Medio de convicción el cual adquiere eficacia demostrativa, por reunir los extremos que establecen los artículos **428**, segundo párrafo y **490**, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que el servidor público oficiante, informó de un hecho que tuvo noticia por razón de la función que desempeña, lo cual tiene relación con el objeto de *la Litis*.

b) Tocante al elemento consistente en que **el demandado sea poseedor o detentador de la cosa; o, que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación**, por razón de método, se procede al examen de las actuaciones que obran en el expediente de forma cronológica.

Así, el actor *********, sostiene en su escrito inicial de demanda que, el diez de agosto de dos mil veintiuno, tuvo conocimiento mediante llamada telefónica de ********* -a quien reconoce como la administradora del condominio-, que los demandados *********, ********* y ********* (sic) *********, **se habían introducido de manera ilícita al inmueble de referencia**, sin derecho y autorización alguna, y que lo vienen ocupando como casa habitación junto con sus familiares de forma indebida, ya que furtivamente los demandados cambiaron las chapas de entrada de su inmueble, llegando al grado de impedir que personas afines al actor, accedan al mismo para realizar diversos trabajos encomendados; luego, aduce, lo privaron ilícitamente del derecho que tiene para disfrutar, gozar y disponer del inmueble de su propiedad. Asimismo, refirió que al

entrevistarse con los demandados, le comentaron que no se iban a salir, que era de ellos y que le hiciera como quisiera.

Consecuentemente, el actor al desahogar la vista dada en los autos de catorce de enero del año en curso y con los escritos de contestación de demanda, signados por *****y ***** , precisó:

[...]

*“Por otro lado, en relación a lo manifestado por los demandados de nombres ***** y ***** en su contestación a la demanda entablada en su contra, **hago del conocimiento de su señoría que estas personas se desempeñan como administradores de la unidad habitacional donde encuentra el inmueble materia de la presente Litis, quienes tenían acceso a varios inmuebles y aprovechándose de lo anterior permitieron de forma dolosa el acceso a la demandada *******, siendo este el motivo por el que se demandó a ***** y ***** quienes tenían acceso al inmueble y convivían en el mismo con la demandada ***** . Por lo que sus defensas y excepciones no deberán de ser tomadas en cuenta por este H. tribunal.*

*Así mismo (sic), hago del conocimiento de su señoría que la demandada ***** al enterarse de la presente demanda abandonó el domicilio de mi propiedad en el mes de diciembre de dos mil veintiuno, por lo que al enterarme por vecinos de la unidad que la demandada antes citada estaba sacando sus cosas, acudí los primeros días de enero a corroborar lo anterior y pude observar que el inmueble de mi propiedad se encuentra cerrado y vacío” [...]*

Luego, por auto de catorce de febrero de dos mil veintidós, se ordenó al Actuario adscrito a este Juzgado para que se constituyera al domicilio ubicado en ***** , a fin de que diera fe por cualquiera de los medios que tuviera a su alcance para advertir si el mismo se encuentra

**PODER JUDICIAL**

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

desocupado y vacío, debiendo describir de manera pormenorizadas las circunstancias que lo llevaron a la convicción de ello.

Diligencia que tuvo verificativo el nueve de marzo de dos mil veintidós, a cargo del fedatario **FIDEL ESCOBEDO SALGADO**, el cual hizo constar que el inmueble ubicado en ***** , **tiene un notable estado de abandono y falta de mantenimiento**, por los signos distintivos que tuvo a la vista, a saber el garaje se encontraba cubierto por arena y tierra, apreció hierba silvestre de gran tamaño, mientras que los medios de seguridad metálicos estaban oxidados, las cortinas colocadas en las ventanas se encuentran desgastadas por la exposición al sol. Lo cual fue corroborado por un vecino del lugar, quien refirió llamarse ***** , quien sostuvo que dicho predio se encuentra vacío desde hace cinco o seis años.

Medio probatorio al cual se le concede eficacia demostrativa, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, atendiendo a que dicha diligencia fue practicada por un funcionario investido de fe pública, respecto al examen de objetos que tuvo a la vista y no por referencia o dicho de terceros.

Ello se concatena, por analogía, con la tesis aislada XIV.C.A.49 C (9a.), con número de registro 160, de la Décima Época, 7, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro II, Noviembre de 2011, Tomo 1, página 615, que establece:

“CÉDULA DE NOTIFICACIÓN SUSCRITA POR EL ACTUARIO. CONSTITUYE LEGALMENTE UNA

ACTUACIÓN JUDICIAL CON PLENO VALOR PROBATORIO.

Tratándose de una cédula de notificación, la cual contiene el nombre del juzgado que conoce del asunto, el número del expediente correspondiente, el nombre de la persona a quien se pretende notificar y, sobre todo, la firma del actuario adscrito a dicho juzgado, es incuestionable que constituye una actuación judicial, porque la realiza un funcionario judicial en ejercicio de su encargo, que se encuentra investido de fe pública y, siendo así, el documento relativo a la cédula de notificación tiene valor probatorio pleno respecto a los acuerdos que en ella obran transcritos y, por ello, es indudable su veracidad y permiten conocer a ciencia cierta el o los mandamientos dictados por la autoridad judicial.”

De los anteriores medios de convicción se colige que, contrario a lo sostenido por el accionante, en la especie no se colma el requisito relativo a que los demandados ***** y ***** , se ostentaran como detentadores o poseedores del inmueble sujeto a litigio; pues el hecho que el actor manifieste que prestaban servicio de administración o seguridad en la ***** , y por ende, facilitaron la ocupación del bien a la codemandada ***** , ello no se adecua a la hipótesis contenida en la fracción II del artículo **666** citado.

Máxime que no existe prueba en autos con la que se demuestre que dichos demandados hubieran poseído el inmueble en litigio en los términos señalados por el actor en su hecho marcado con el número 5, pues este afirmó que lo ocupaban como casa habitación, situación que no acreditó, no obstante de haber tenido la cargada de hacerlo, en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil en vigor.

Ahora, con relación a la proposición fáctica sostenida por el accionante, en el sentido de que la codemandada

**PODER JUDICIAL**

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

*****, desocupó el bien inmueble objeto de la Litis, posteriormente a ser emplazada a juicio; si bien ante este estadio procesal se encuentra acreditado que se encontraba al interior del domicilio citado, al momento de que se realizó dicha notificación personal por parte del Actuario de la adscripción, tal como se desprende de la razón actuarial de ocho de diciembre de dos mil veintiuno, de acuerdo a la inspección judicial practicada por el Fedatario adscrito, se advierte que en fecha nueve de marzo de la presente anualidad, el inmueble ubicado en ***** , tenía signos notables de desocupación, por los motivos expuestos en dicha constancia.

Aspectos que por su íntima relación con la personalidad **ad causam**, en su vertiente **pasiva**, impide que este órgano jurisdiccional condene a los demandados ***** y ***** , a la restitución del bien inmueble materia de Litis, porque no quedó demostrado que aquellos sean titulares del derecho litigioso, es decir, que detentan o detentaron la posesión real y material del predio. En consecuencia, es dable concluir que el bien inmueble ubicado en ***** , no es susceptible de reivindicarse por dichos demandandos.

Por tanto, de resultar procedente la presente acción, serían incongruentes los efectos del fallo en su doble aspecto, (i) **declarativa**, en el sentido de no existe contienda sobre la propiedad del inmueble objeto de la Litis, por lo que los documentos basales exhibidos por la parte actora, se desahogan por su propia naturaleza y especial; y, (ii) **condena**, en la inteligencia que si los llamados a juicio no poseen materialmente el bien inmueble, la sentencia no podría condenar a la restitución de la cosa.

Por otra parte, si bien al inicio del juicio existen elementos de convicción suficientes para apreciar que la demandada *****, habitaba el inmueble de la Litis, como lo es la cédula de notificación de emplazamiento, así como su aceptación ficta a las posiciones marcadas con los números UNO, DOS y TRES, al declararse confeso por su incomparecencia injustificada a la audiencia de pruebas y alegatos, no menos cierto es que con dichas probanzas no se acredita que la referida demandada habitara o se encontrara viviendo en el citado inmueble con el carácter de poseionaria del mismo, así como tampoco que hubiere dejado de poseerlo para evitar los efectos de la reivindicación, ya que lo único que se desprende es que tuvo una posesión de hecho como simple detentadora material del inmueble, sin título jurídico que avale dicha posesión.

En esa tesitura, al haberse acreditado el segundo elemento por cuanto a la demandada *****, se procede al estudio del siguiente, únicamente respecto a dicha justiciable.

Bajo ese contexto, también quedó debidamente demostrado ante la secuela procesal que **existe identidad de los predios**, es decir, que el bien inmueble desposeído y que se pretende reivindicar, es el ubicado en *****. Ello preponderantemente con el primer testimonio y segundo en su orden del instrumento notarial número 40, 565 (cuarenta mil quinientos sesenta y cinco), de once de mayo de dos mil cinco, pasada ante la fe del Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el acto jurídico relativo al contrato de compraventa celebrado por una parte como

**PODER JUDICIAL**

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

vendedor la empresa “**GEO MORELOS**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y como comprador *****.

Documental que no es aislada, puesto que se corrobora con la prueba confesional a cargo de ***** , misma que fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de dieciséis de mayo de dos mil veintidós; y, dada la incomparecencia injustificada del actor para absolver posiciones, fue declarado confeso, por tanto, en el presente asunto adquiere valor indiciario dicha probanza, al actualizarse la hipótesis contemplada en la fracción I del numeral **426**¹ de la Ley Adjetiva Civil vigente; en ese entendido, el demandado en comento se le tuvo fictamente afirmando lo siguiente:

(i) Que al momento de la notificación del presente juicio, se encontraba en posesión del inmueble objeto de la Litis; (ii) que recibió instructivo y copias de traslado de la demanda en el interior de la casa en cita; (iii) que al enterarse del presente juicio abandonó el domicilio de referencia; entre otras circunstancias similares.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia 1a./J. 93/2006, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Febrero de 2007. Novena Época, visible a página 126, del siguiente tenor:

"CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código

¹ El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando:
I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca.

de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.”

Además, se cuenta con las testimoniales a cargo de *****y *****, recabadas en audiencia de pruebas y alegatos de dieciséis de mayo de dos mil veintidós, de cuyo estudio integral se desprende que ambos fueron acordes y uniformes al declarar, que saben y les consta esencialmente: (i) que el actor *****, es el propietario del inmueble localizado en *****; y, (ii) que a partir del diez de agosto de dos mil veintiuno, ingresó a dicho domicilio la demandada *****, al encontrarse ambos atestes presencialmente en el lugar.

Testimoniales a las que se les concede eficacia demostrativa, en términos de los artículos **471, 473, 474 y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que la información extraída a los testigos en mención, deriva de hechos propios que fueron percibidos a través de sus sentidos y no por dicho o referencia de terceros; circunstancias fácticas que guardan correspondencia con el escrito de demanda.

En mérito de lo anterior, se tiene **parcialmente acreditada la acción reivindicatoria** hecha valer por el

**PODER JUDICIAL**

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

actor *****, únicamente contra *****, por los razonamientos vertidos.

V. Estudio de las pretensiones del actor.

En relación al inciso **a)**, **ha lugar a declarar** que el actor *****, es el propietario y tiene pleno dominio del inmueble ubicado en calle *****; así como de sus accesorios de casa y terreno.

Por cuanto al inciso **b)**, **ha lugar a condenar** a la demandada *****, para que desocupe y haga entregue a la parte actora del inmueble ubicado en calle *****; por lo que se le concede un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir del día del que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida que de no hacerlo así, se seguirán las reglas de ejecución forzosa.

En el entendido que se exceptúa esta condena, en el caso de que el referido inmueble se encuentre desocupado y a plena disposición del actor ***, sin que exista impedimento material para su ingreso.**

Respecto a la pretensión establecida en el inciso **c)**, **no ha lugar** a condenar al pago de rentas como frutos, porque no existen pruebas que demuestren que los demandados se encontraran arrendando el inmueble materia del asunto, en favor de terceras personas y que en consecuencia, estuvieren percibiendo rentas.

En relación a la pretensión marcada con el inciso **d)**, **no ha lugar a condenar al pago de renta**, ya que no se demuestra la existencia de un pacto contractual de donde surja la obligación de pago de rentas, por lo que es evidente

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

Si bien es cierto que es posible reclamar, en una acción reivindicatoria, el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados como una accesión del predio desposeído, sin embargo, para la procedencia de la misma, resulta necesario que se demuestre, dentro del juicio, precisamente que dichas rentas fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia pues se trata de una cuestión de carácter objetivo, toda vez parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante.

Motivo por el cual, **se absuelve a los demandados de las pretensiones señaladas con los incisos C) y D).**

Sirve de apoyo lo anterior la tesis aislada I.3o.C.704 C, con registro digital 169014, de la novena época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1169, la cual establece:

“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,

**PODER JUDICIAL**

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

DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA).

Este tribunal complementa el criterio de la tesis citada en el rubro, en la que esencialmente se sostiene que cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor si es que hubiese tenido la posesión del bien; 4. El pago de rentas es una prestación 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.

En cuanto a la pretensión marcada con el inciso **e)**, con apoyo en los artículos **156** y **159**, fracción **III** del Código Procesal Civil en vigor, **se condena** a la demandada *********, al pago de gastos y costas a favor de la parte actora *********.

VI. Decisión. En mérito de lo anterior, al no colmarse a cabalidad los elementos constitutivos de la acción planteada en la presente contienda, respecto a los

demandados ***** y *****, resulta ocioso entrar al estudio de los restantes, así como de las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada, en virtud de que no modificarían el sentido de lo ya resuelto.

Por otra parte, resulta procedente la acción reivindicatoria instaurada en contra de *****, por los razonamientos y fundamentos expuestos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **96**, fracción **IV**, **101**, **104,105**, **106** y **107** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

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

SEGUNDO. El actor *****, **acreditó parcialmente la acción reivindicatoria** del bien inmueble ubicado en *****.

TERCERO. Se absuelve a los demandados ***** y *****, de las prestaciones que le fueron reclamadas en la presente instancia.

CUARTO. Se declara que el actor *****, es el propietario y tiene pleno dominio del inmueble ubicado en calle *****; así como de sus accesorios de casa y terreno. En consecuencia, se condena a la demanda *****, para que desocupe y haga entregue a la parte

**PODER JUDICIAL**

actora del inmueble en cita, en las formas y plazos señalados en la parte considerativa de esta sentencia.

QUINTO. Se condena a la demandada *****, al pago de gastos y costas procesales.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resuelve y firma la Licenciada **IXEL ORTÍZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **SARAI JUALLEK VILLALOBOS**, quien da fe.