

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **tres de noviembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1081/2020** relativo al juicio **único civil**, que en el ejercicio de la **acción reivindicatoria** promovió **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, que:

“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”

II. El actor **Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

*“a) Para que por sentencia ejecutoriada se declare el dominio de la misma en mi carácter del propietario de la casa habitación ubicada en la calle **Xxxxxx** No. **xxxxx** del Fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad.*

b) Para que por sentencia firme se me haga entrega de los frutos y acciones que se encuentren en el inmueble de mi propiedad del inmueble antes mencionado.

c) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine hasta su total terminación.”

Basó sus pretensiones en los puntos de hechos narrados identificados como uno, tres, cuatro, cuatro y cinco de su escrito inicial de demanda, el cual obra a fojas dos a la cuatro del expediente en que se actúa.

La demandada **Xxxxxx**, dio oportuna contestación a la demanda instaurada en su contra, según se obtiene a fojas de la cincuenta a la cincuenta y dos de los autos.

En los anteriores términos se encuentra fijada la litis.

III. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece la competencia en favor del Juez del lugar de ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, y toda vez que en el presente caso se promueve la acción real reivindicatoria, esta Juzgadora es competente para conocer el presente asunto.

IV. Previo al estudio de la acción se procede a analizar la excepción de improcedencia de la vía hecha valer por el demandado, la cual resulta improcedente como se verá a continuación:

La demandada manifiesta que la vía intentada es improcedente para reclamarle una supuesta reivindicación de su propiedad de la cual no acredita que se le esté desposeyendo y en virtud de existir en forma verbal un contrato de comodato por tiempo indefinido que tienen celebrado las partes.

Siendo de entrada improcedente por el hecho de que no señala la vía que considera correcta o sobre la cual cree que el presente juicio debió presentarse; refiriéndose únicamente a aspectos relativos a la procedencia de la acción intentada, los cuales serán estudiados al momento de que se analice la acción y las pruebas aportadas.

En conclusión, la suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el

artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece la competencia en favor del Juez del lugar de ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, y toda vez que en el presente caso se promueve **la acción real reivindicatoria**, esta Juzgadora es competente para conocer el presente asunto en los términos planteados por la parte actora, y se reitera que el elemento de propiedad será estudiado en el considerando relativo al análisis de la procedencia o improcedencia de la acción.

V. Ahora bien, en el estudio de la acción reivindicatoria deducida por el actor **Xxxxxx**, la suscrita juez considera que la misma es procedente, como se verá a continuación.

Reza el artículo 4º. del Código de Procedimientos Civiles que:

“La reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene en su posesión, para que se declare que le corresponde el dominio de ella y que el poseedor se la entregue con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil”.

Ahora bien, de lo anterior se obtiene que para que proceda en juicio la acción reivindicatoria es necesario que la actora acredite en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles los siguientes elementos:

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

Sirve como apoyo jurídico a las anteriores consideraciones, la Jurisprudencia firme sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 53, mayo de 1992, VI.2°.J/193, página 65, que es del rubro y texto siguiente:

“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.”

Ahora bien, en el caso concreto el actor afirma que es propietario del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** No. **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad, respecto de la vivienda Condominio cuádruplex con una superficie de cuarenta y siete punto cero cuatro metros cuadrados, porcentaje de indiviso 25.00 con las siguientes medidas y colindancias: **al noreste** 3.04 metros con **xxxxxx** y 2.87 metros con **xxxxxx**; **al noroeste** 9.45 metros con **xxxxxx**; **al sureste** 1.06 metros con **xxxxxx** 6.34 metros con **xxxxxx** y 2.05 metros **xxxxxx**; **al suroeste** 2.79 metros con vacío y 3.12 metros con **xxxxxx** abajo con **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**. Inmueble inscrito en la sección primera de Aguascalientes, libro **xxxxxx**, inscripción **xxxxxx**, registro **xxxxxx** de fecha uno de agosto de dos mil dieciséis.

Que tenía celebrado un contrato de arrendamiento con un tercero de nombre **Xxxxxx**, y que el

día quince de julio del año dos mil veinte, que se presentó en el inmueble de su propiedad con el objeto de cobrar la renta del mes de julio del año dos mil veinte y se encontró con la sorpresa de que el inquilino había desocupado el inmueble, y en su lugar se encontraba la hoy demandada, sin título alguno para poseer el inmueble citado sin título de dueño.

Que desde el mes de junio del dos mil veinte, la demandada está en posesión, de mala fe y sin título alguno del inmueble de su propiedad motivo del presente juicio, que se entrevistó personalmente con la demandada para solicitarle la entrega real y material del inmueble de su propiedad, negándose rotundamente y manifestándole que **Xxxxxx** se la entregó a ella en calidad de préstamo y sin condicionante alguna, razón por la cual se desprende que la demandada se encuentra en posesión de mala fe y sin derecho alguno.

Que a pesar del tiempo transcurrido desde el día quince de julio del año dos mil veinte que le solicitó a la demandada la desocupación y entrega del inmueble aludido, no obstante que mediante gestiones extrajudiciales que ha realizado para recuperar el inmueble de su propiedad, no lo ha logrado, por lo que se ve en la necesidad de demandar en la forma y términos que lo hace.

El actor **Xxxxxx**, para acreditar su acción, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de que mediante audiencia de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, se declaró desierta la presente probanza.

Documental Pública, consistente en el testimonio notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, pasada ante la fe

del licenciado **Xxxxx** Notario Público **xxxxx** de los del Estado, visible a fojas de la diez a la veintitrés de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de compraventa celebrado por una parte entre **Xxxxx** en su carácter de comprador, y por la otra parte **Xxxxx** como parte vendedora, respecto del inmueble ubicado en Condominio **Xxxxx** número **xxxxxx**, vivienda “**XXXXXX**”, lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, con una superficie de cuarenta y siete punto cuatro metros cuadrados, y las medidas y colindancias que del instrumento de mérito se desprenden.

Documental Pública, consistente en la constancia de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la que se desprende la inscripción de compraventa relativa al bien inmueble materia del presente juicio inscrita bajo el número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de la sección primera de esta ciudad, visible a foja veinticuatro bis y veinticinco de autos, a la que se le niega valor probatorio en términos del artículo 344 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en virtud de que dicha documental es una copia simple que no se encuentra perfeccionada con ningún medio probatorio.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya

sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

Documental, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, visible a fojas seis de autos, a la cual se le niega valor probatorio en términos de los artículos 343 y 346 puesto que por una parte el documento no fue ratificado por el tercero ajeno a juicio para que este pudiese adquirir valor probatorio pleno, aunado a que por otro lado se trata de un documento elaborado por la propia parte actora, sin que tuviera ninguna intervención la parte demandada; aunado a que el contenido del referido documento no se encuentra robustecido con otro medio probatorio; por lo cual en nada le beneficia a la parte actora para demostrar los extremos de su acción.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de la Novena Época, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Registro: 186286, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Agosto de 2002, Materia(s): Común, Tesis: I.11o.C.2 K, Página: 1280, que al rubro texto dicen:

“DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS. *Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse*

que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario adminicularla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen.”

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

La demandada **Xxxxxx**, ofreció los siguientes medios probatorios:

Confesional, a cargo de la parte actora **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas ochenta y tres, prueba a la que se le ***niega valor probatorio*** en términos de lo dispuesto por los artículos 248 y 340 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que el absolvente negó las afirmaciones realizadas por la parte demandada, mismas que fueron calificadas de legales por esta autoridad.

Luego entonces, quedó demostrado con las pruebas antes valoradas y adminiculadas entre sí, que el actor es propietario del inmueble motivo de la controversia, ya que con la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, pasado ante la fe del notario público número **xxxxxx** de las del estado, el licenciado **Xxxxxx** se acredita la propiedad que tiene respecto al inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** No. **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad.

En los anteriores términos, quedó debidamente

acreditada la propiedad que ostenta el actor con relación al inmueble materia de juicio, y del cual pide la reivindicación, consecuentemente y al no existir duda de cuál es el inmueble que se pretende reivindicar y al cual se refiere la escrituras exhibida por la actora como documento fundatorio de su acción, se tiene por acreditado otro de los requisitos necesarios para la procedencia de la acción.

Asimismo, tanto como con la confesional expresa contenida en el escrito de contestación de demanda así como con las constancias del emplazamiento realizado a la demandada, se acreditó que ésta posee el inmueble anteriormente señalado, quedando así acreditados todos los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria.

En efecto, en el juicio, no sólo se demostró la propiedad del inmueble que se reclama, sino también que la demandada tiene la posesión del mismo y que existe identidad; ya que con la confesional expresa que se desprende de la contestación de demanda en los puntos identificados como D y E la demandada reconoció que vive en el domicilio en el inmueble ubicado en la calle **Xxxxx** No. **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**, de esta ciudad, aunado a que con las constancias de la cédula de notificación visible a foja cuarenta y seis de los autos, en la que el notificador entendió la diligencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno con la propia demandada y le manifestó vivir en ese domicilio, constancia que goza de pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; pruebas con las que se acredita que corresponde al mismo bien inmueble que amparan las copias certificadas de la escritura pública anteriormente citada, por lo cual es evidente de que se prueba el elemento posesión del demandado, así como la identidad del bien inmueble.

VI. Se procede enseguida, al estudio de las excepciones opuestas por la demandada **Xxxxxx**, las que se consideran infundadas.

Excepción que se desprende de la contestación al punto D, que hace consistir en el hecho de que las partes tienen celebrado un contrato verbal de comodato por tiempo indefinido desde hace cuatro años en virtud del cual la demandada hace todos los pagos concernientes a la casa habitación.

Excepción que resulta **improcedente**, toda vez que si bien en el escrito de contestación de demanda señala que la causa generadora de su posesión lo fue un contrato verbal de comodato celebrado con el actor **Xxxxxx**; lo cierto es que, con las pruebas aportadas por su parte no acreditó haber celebrado dicho contrato, pues ni siquiera señaló en qué fecha fue celebrado el mismo; de ahí que no acreditó la presente excepción y por ende la misma resulta improcedente, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que le correspondía acreditar los hechos constitutivos de sus excepciones.

VII. En el contexto de lo aludido, se declara que **Xxxxxx**, sí probó su acción reivindicatoria y la demandada **Xxxxxx**, contestó la demanda y no probó sus excepciones.

En consecuencia, se declara que **Xxxxxx**, es propietario del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** No. **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad, con la superficie, medidas y colindancias señaladas en esta resolución anteriormente.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a la desocupación, así como a la entrega real y material al actor **Xxxxxx**, **del inmueble antes descrito con sus frutos y accesiones en los términos previstos por el Código Civil.**

No se hace condenación especial en gastos y costas en virtud de que se da una causa de excepción para

su condenación de acuerdo con el artículo 129 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que en este caso a la parte perdedora no le es causa imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, pues la ley ordena que la acción reivindicatoria se decida necesariamente por la autoridad judicial, en términos del artículo 4° del citado ordenamiento legal.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia emitida por unificación de criterios emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, correspondiente a la Décima Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, P.C.XXX. J/11 C (10ª), visible en la página 1121, con rubro: **“COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** *El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo [128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes](#), al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial. Ahora bien, conforme al artículo [4o.](#) de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no*

tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y accesiones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de excepción para condenar en costas conforme al artículo [129](#) referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara que **Xxxxxx**, sí probó su acción reivindicatoria y la demandada **Xxxxxx**, contestó la demanda y no probó sus excepciones.

TERCERO. Se declara que **Xxxxxx**, es propietario del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** No. **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad, con la superficie, medidas y colindancias señaladas en esta resolución anteriormente.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a la desocupación, así como a la entrega real y material al actor **Xxxxxx**, **del inmueble antes descrito con sus frutos y accesiones en los términos previstos por el Código Civil.**

QUINTO. No se hace especial condena en gastos y costas.

SEXTO. En términos de lo previsto en el previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de

Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO. Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez del Juzgado Primero de lo Civil del Estado,** asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza el licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

El licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publico en lista de acuerdos con fecha **cuatro de noviembre de dos mil veintiuno.** Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1081/2020) dictada en (tres de noviembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (xxxxx) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales,

sus domicilios, medidas y colindancias, datos de inscripción ante Registro Público de la Propiedad, datos de escrituras públicas, datos de notarios públicos, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.