

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciséis de julio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1113/2020** relativo al juicio **ÚNICO CIVIL**, que en el ejercicio de la **ACCIÓN REINVINDICATORIA**, 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.

Quando 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 definitiva, se declare que el señor XXXXXX también conocido como XXXXXX, es legítimo propietario del inmueble ubicado en la calle XXXXXX número XXXXXX, Fraccionamiento “XXXXXX” de ésta Ciudad de Aguascalientes, como se desprende del instrumento privado que contiene contrato de compraventa celebrado entre el XXXXXX y mi representado, en fecha 30 de julio de 1994, tal como consta en el instrumento privado número XXXXXX.

B) La desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en la calle XXXXXX número XXXXXX, Fraccionamiento XXXXXX de ésta Ciudad de Aguascalientes.

C) Se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.”

Basó sus pretensiones en los puntos de hechos narrados del

uno al tres de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la tres del expediente en que se actúa.

El demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra tal y como consta del escrito que obra a fojas veinticuatro y veinticinco de autos.

En los anteriores términos se encuentra fijada la litis, correspondiendo a la parte actora demostrar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por el artículo 142 fracción III del Código Procesal Civil, que establece que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, tal y como acontece en la especie en el que el bien materia del presente juicio se encuentra en esta ciudad.

IV. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción reivindicatoria no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título undécimo del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

V. En 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 refiere el documento fundatorio 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 **XXXXXX** es propietaria del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX** en la **XXXXXX** de Aguascalientes.

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

a) **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el legajo de copias certificadas por la Secretaria de Acuerdos Interina del Juzgado **XXXXXX**, relativo al expediente **XXXXXX**, que obran a fojas de la diez a la quince de autos, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado por tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con las cuales se acredita que **XXXXXX**, tiene el carácter de albacea de la **XXXXXX**.

b) **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el legajo de copias certificadas por el Registro Público de la Propiedad, relativo al instrumento privado número **XXXXXX** de fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y cuatro, que obra a fojas de la seis a la nueve de

autos, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado por tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que en la fecha anteriormente señalada el **XXXXX** en su calidad de vendedor y **XXXXX** en su calidad de comprador celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle **XXXXX** número **XXXXX** en la **XXXXX** de Aguascalientes, mismo contrato que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **XXXXX**, libro **XXXXX**, de la sección primera del municipio de **XXXXX**.

c) **CONFESIONAL**, a cargo de **XXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de nueve de julio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuarenta de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que al demandado se le declaró confeso de que vive en la calle **XXXXX** número **XXXXX** en la **XXXXX** de Aguascalientes; que carece de título legítimo para poseer ese inmueble; que entró a poseer el inmueble sin derecho.

d) **PERICIAL**, consistente en el dictamen emitido por el **XXXXX**, mismo que obra a fojas de la cuarenta y uno a la cincuenta y cinco de autos, al cual se lo otorga valor probatorio conforme al artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, toda vez que el perito indica los procedimientos que llevó a cabo para elaborar el mismo, básicamente el análisis de la documentación a la escritura de propiedad fundatoria de la acción, así como la inspección física del bien inmueble correspondiente, así como la toma de fotografías e imágenes satelitales llegando a la conclusión de que bien inmueble del cual se reclama la reivindicación, corresponde al mismo del que el demandado tiene su posesión, misma conclusión que se corrobora incluso lo afirmado con el propio demandado al dar contestación a la demanda al señalar que tiene más de veinte años viviendo en el domicilio materia del juicio.

No soslaya ésta Juzgadora lo señalado por el referido perito respecto a que el inmueble materia de su dictamen es el mismo que tiene en posesión el demandado desde hace aproximadamente cuatro

años sin que mediante autorización ni contrato del legítimo propietario o en su defecto por sus herederos y que tomó en posesión del inmueble sin derecho y sin título alguno, sin contrato y de mala fe, usándolo como casa habitación junto con su familia, sin tener absolutamente ningún derecho a habitarla, pues ni el legítimo dueño ni ningún familiar le permitió el acceso a dicho inmueble como se especifica en el expediente; sin embargo, dicha manifestación, no puede ser tomada en cuenta, pues la materia pericial no es la idónea para determinar la situación jurídica en la cual el demandado posee el inmueble materia de juicio, sino que ésta debe ser determinada por la autoridad judicial, aunado a que ello no es materia de la pericial que se analiza pues no forma parte del cuestionario pericial.

e) **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **XXXXXX**, la cual en nada le beneficia ya que mediante audiencia de fecha nueve de julio de dos mil veintiuno se desistió de la misma.

Con base en lo anterior, con las pruebas anteriormente valoradas y administradas entre sí, quedó demostrado que el actor es propietario del inmueble motivo de la controversia, ya que con las copias certificadas del contrato privado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que obran a fojas de la seis a la nueve de autos, anteriormente valoradas quedó debidamente acreditado que mediante compraventa celebrada en fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y cuatro, el actor adquirió el inmueble materia del presente juicio, ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX** en la **XXXXXX** de esta ciudad, y del cual pide la reivindicación, por lo cual es propiedad de la parte actora; consecuentemente no existe duda de cuál es la cosa que se pretende reivindicar y a la que se refiere el título de propiedad que como documento fundatorio de su acción exhibió la parte actora con su demanda.

Asimismo, el propio demandado al dar contestación a su demanda señaló que posee el inmueble que se pretende reivindicar, aunado a que se le declaró confeso de que vive en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX** en la **XXXXXX** de Aguascalientes; que carece de título legítimo para poseer ese inmueble; que entró a poseer el inmueble sin derecho, 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 el demandado tiene la posesión del mismo, y que existe identidad, ya que como se dijo anteriormente el propio demandado aceptó poseer el inmueble materia de reivindicación y además se le declaró confeso de ello, por lo tanto se tuvo por demostrado que éste tiene la posesión del inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX** en la **XXXXXX** de Aguascalientes, por lo cual es evidente de que se prueba el elemento posesión, así como la identidad.

No soslaya esta Juzgadora el hecho de que el demandado pretendió justificar la posesión que tiene respecto del inmueble materia del juicio mediante un contrato verbal de compraventa celebrado con **XXXXXX**, sin embargo éste no ofreció ninguna prueba para acreditar la celebración de dicho contrato verbal, siendo que en tal sentido tenía la carga de la prueba.

VI. Ahora bien, las manifestaciones opuestas por la demandada que se desprenden de la narración de los hechos a los que dio contestación únicamente son tendientes a que posee el inmueble materia de reivindicación en virtud de un contrato de compraventa celebrado con **XXXXXX**, lo cual, como ya se dijo, no fue acreditado por su parte, consecuentemente no se entra al estudio de las manifestaciones realizadas en su contestación pues éstas ya fueron atendidas en la presente resolución.

VII. En el contexto de lo aludido, se declara que **XXXXXX**, sí probó su acción reivindicatoria y el demandado **XXXXXX**, no acreditó sus excepciones.

En consecuencia, se declara que **XXXXXX**, es propietario del inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX** en la **XXXXXX** de Aguascalientes, con las medidas y colindancias que del documento base de la acción se desprenden.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX** a la entrega real y material al actor **XXXXXX**, del inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX** en la **XXXXXX** de Aguascalientes, desde luego, con todos sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil.

No se hace condena en costas, conforme a lo dispuesto en el

artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues no le es imputable a la parte actora la falta de composición voluntaria de la controversia, ya que la ley ordena que la acción reivindicatoria debe ser decidida por autoridad judicial conforme a lo señalado por el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

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 [40](#). 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 el demandado **XXXXXX**, no probó sus excepciones.

TERCERO. Se declara que **XXXXXX**, es propietario del inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX** en la **XXXXXX** de Aguascalientes.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX** a la entrega real y material al actor **XXXXXX**, del inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX** en la **XXXXXX** de Aguascalientes, desde luego, con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

QUINTO. No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, respecto de la acción de reivindicación ejercida.

SEXTO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 PRIMERO DE LO CIVIL EN EL ESTADO**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha diecinueve de julio de dos mil veintiuno. Conste.

mvll

El (la) Licenciado (a) BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretario(a) de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1118/2020) dictada en (DIECISÉIS DE JULIO de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (ONCE fojas) 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, nombre de albacea, nombre datos de diverso juicio, ubicación de inmueble, nombre de testigos y demás generales) información que se considera legalmente como (confidencial) 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.