

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **nueve de abril de dos mil veintiuno.**

V I S T O S para resolver los autos del expediente número ***, relativo al juicio **Único civil** en ejercicio de la acción reivindicatoria, promovida por ***, por conducto de su administrador único *** en contra de ***, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala:

“Artículo 82.- 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 estos 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 suscrito Juez es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, el cual señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y en la especie, se demanda la reivindicación respecto a un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción asignada a este tribunal por lo que resulta competente el suscrito.

III.- Es procedente la vía única civil, toda vez que la acción intentada no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal Civil en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- ***, por conducto de su administrador único ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a).- La declaración de que la empresa *, es el legítimo propietario de la casa habitación ubicada en la calle *** y derivado de ello es que debo tener la posesión de dicho inmueble.**

b).- La entrega real y material del inmueble, descrito en el inciso a) con todos sus accesorios y frutos y en específico el pago de las rentas que a su favor obtenido el demandado para su ocupación ilegítima y las que se sigan generando hasta la completa desocupación del inmueble en base al importe que determinen los peritos que se nombren por las partes.

c).- El pago de las rentas que la suscrita empresa ha dejado de obtener como una ganancia lícita (perjuicio) por todo el tiempo que el demandado ha ocupado de manera ilegítima el inmueble y que se sigan generando hasta la completa desocupación del inmueble en base al importe que determinen los peritos que se nombren por las partes.

d).- La entrega del inmueble libre de todo adeudo por concepto de agua potable, luz eléctrica, gas, servicios de telefonía o de cualquier servicio que hubiere contratado por la parte demandada y sin daño alguno en cuanto a su estructura y accesorios.

e).- El pago de gastos y costas que se generen por la tramitación de este juicio".

El demandado ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, esto acorde al escrito presentado el tres de febrero de dos mil veintiuno, visible a fojas cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco del sumario.

Los hechos narrados por las partes tanto en la demanda como en la contestación, se dan por reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de espacio y tiempo, por no ser un requisito de las sentencias a que se refiere el artículo 83 del Código Procesal Civil.

En los términos anteriores queda fijada la litis planteada en el presente juicio, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y al demandado la de sus excepciones, en términos de lo

dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

V.- Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, se imposibilitaría a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en su caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, el demandado ***, opuso la **excepción de falta de acción y derecho**, consistente en el contrato de arrendamiento que celebró en fecha previa con el legítimo propietario del inmueble motivo del presente juicio.

Excepción que resulta **fundada** y **procedente**.

Lo anterior es así, toda vez que para tal efecto se ofertó la prueba **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre ***, de fecha quince de abril de dos mil veinte, que obra a fojas cuarenta y seis a la cuarenta y ocho del sumario, valorada en términos de lo dispuesto por el artículo 346 del Código Procesal de la Materia, del cual se advierte entre otras circunstancias que el primero de ellos dio en arrendamiento al segundo, el bien inmueble ubicado en la calle *** -inmueble motivo del presente negocio-.

La cual se robusteció con la **ratificación de contenido y firma**, a cargo de **Rubén Alvarado Loza**, desahogada en audiencia celebrada el nueve de abril del año en curso -fojas sesenta y siete a setenta y uno-, valorada en términos del numeral 348 del mencionado ordenamiento legal, al haber sido practicada en objetos que no requieren conocimientos especiales o científicos de la cual se advierte que el ratificante reconoció el contenido y firmas de dicho

documento, agregando que fue un contrato de arrendamiento que celebró con Juan Francisco García Flores, perdón Romero.

Por otro lado, y en cuanto a la acción reivindicatoria que intenta ***, por conducto de su administrador único ***, cabe precisar, que la misma se encuentra regulada por el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual señala:

“Artículo 4o.- *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 conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado, corresponde a la parte actora la carga de la prueba para demostrar los hechos en que basa su acción.

En tal tenor, en cuanto al hecho de que la parte actora es propietaria del bien inmueble objeto del negocio que nos ocupa, dicha circunstancia queda debidamente probada con la **documental pública**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***, volumen ***, de fecha ***, del protocolo de la *** *-visible a fojas de la veintiocho a la treinta y dos-*, de la cual se advierte, el contrato de compraventa celebrado entre *** en su calidad de vendedor, y, ***, representada por administrador único ***, en su carácter de compradora, respecto de la propiedad materia del presente litigio, la cual se valora en términos del numeral 341 del Código Procesal Civil.

En consecuencia a lo anterior, y aunque si bien es cierto, se demostró la propiedad del inmueble a favor de la parte actora, que el demandado detenta la posesión, empero, la acción real es improcedente, ya que se acreditó con el contrato de arrendamiento antes valorado, el cual se robusteció con la ratificación de contenido y firma, que el demandado ***, cuenta con dicha posesión con motivo de un arrendamiento que celebró el quince de abril de dos mil veinte *-anterior a la compraventa celebrada entre la persona*

moral actora con Rubén Alvarado Loza (-dieciséis de julio del mencionado año)-; que precisamente se presume que dicho vendedor fue quien le entregó la posesión del inmueble con motivo de un acuerdo de voluntades (arrendamiento).

En consecuencia a todo lo anterior, resulta claro que *******, por conducto de su administrador único *******, debió ejercitar una acción personal para el cumplimiento de la entrega del inmueble, puesto que existen vínculos personales que derivan de tal acto, razón por la cual, no procede la acción reivindicatoria.

Sirven por **analogía** como apoyo a la anterior consideración los siguientes criterios:

Jurisprudencia, con Número de Registro: 912959, Época: Sexta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Apéndice 2000 Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN, Materia(s): Civil, Tesis: 17, Página: 16, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, CUANDO EXISTE ACCIÓN PERSONAL. *En principio, cuando el causante de la posesión de un poseedor derivado pretende exigir de éste o de sus causahabientes la devolución o entrega de la cosa poseída, aquél no está legitimado para ejercitar la acción reivindicatoria, sino la acción personal correspondiente derivada del vínculo jurídico que haya dado origen a la posesión y así, el arrendador no puede reivindicar del arrendatario la cosa dada en arrendamiento, el depositante del depositario la cosa dada en depósito, el comodante del comodatario la cosa dada en comodato y en general en todos aquellos contratos o actos jurídicos en los que el poseedor debe restituir la cosa que ha recibido por virtud de los mismos”.*

Tesis Aislada, con Número de Registro: 345815, Época: Quinta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XCVI, Materia(s): Civil, Página: 770, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“REIVINDICACION, IMPROCEDENCIA DE LA ACCION DE, CUANDO SE RECLAMA LA ENTREGA DE LA COSA AL VENDEDOR. *Si a virtud de venta de un bien raíz, el comprador reclama su entrega al vendedor, no puede demandar esa entrega ejercitando la acción reivindicatoria, sino en cumplimiento del expresado contrato de compraventa, es decir, deduciendo en contra del vendedor la acción "empti", nacida de ese contrato, que tiene el carácter de personal”.*

VI.- Se declara que el demandado ***, acreditó su excepción de ***falta de acción y derecho***.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los ejercite en la vía y forma que estime convenientes.

No se hace especial condenación en costas en atención a que la acción reivindicatoria debe ser resuelta por una autoridad judicial, actualizándose la excepción para su condena prevista en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Contradicción de tesis 5/2014, Época: Décima Época, Número de Registro: 2008887, Instancia: Plenos de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: PC.XXX. J/11 C (10a.), Página: 1121, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENACIÓN 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 con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara procedente la vía **Única Civil** por los razonamiento vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero.- Se declara que el demandado *******, acreditó su excepción de **falta de acción y derecho**.

Cuarto.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los ejercite en la vía y forma que estime convenientes.

Quinto.- No se hace especial condenación en costas.

Sexto.- En términos de lo 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.

A S I, lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Fabiola Morales Romo**, que autoriza.- Doy Fe.

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO

Se publica en fecha a **doce de abril de dos mil veintiuno.-** Conste.- Licenciada Fabiola Morales Romo.

L'ALPR

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 1132/2020, dictada en fecha nueve de abril de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de ocho fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 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 datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-