



**Sentencia Definitiva**

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para dictar sentencia los autos del expediente número **1232/2019**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil (Reivindicatoria)** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes:

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

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

**“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.- Esta Autoridad es Competente para conocer de este negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva de la posesión de un inmueble ubicado en Villa Juárez, Aguascalientes, perteneciente de esta Jurisdicción, surtiéndose a su vez la Competencia en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III.- En su demanda, \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal el licenciado \*\*\*\*\* , solicito:

**“A) La declaración de que es el único y legítimo propietario del local comercial, ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , identificado como \*\*\*\*\* el cual tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* .**

**B) Para que se condene a la parte demandada a la desocupación y entrega del local comercial sin número, que se identifica como \*\*\*\*\* con sus frutos y acciones.**

**C) Al pago de daños y perjuicios que le ha ocasionado por perdida de percepciones en concepto de rentas, consistentes en el pago de la cantidad de \*\*\*\*\* por cada mes transcurrido desde la fecha de cuatro de julio de dos mil dieciséis y hasta la conclusión del juicio.**

**D) Al pago de intereses legales por el pago de la cantidad generada de la prestación inmediata anterior.**

**E) El pago de gastos y costas.”**

En esencia argumentó que el cuatro de julio de dos mil dieciséis, \*\*\*\*\* adquirió formalmente, por compraventa celebrada con el señor \*\*\*\*\* , la casa ubicada en calle \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , que se identifica como el lote \*\*\*\*\* , de la

manzana \*\*\*\*, de la zona \*\*\*\*, colonia \*\*\*\*, municipio de \*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*, y con las siguientes medidas y colindancias; \*\*\*\*; lo anterior mediante escritura pública \*\*\*\* del volumen número \*\*\*\*, ante la fe de la Notaria Pública número treinta y ocho.

Aclaró que desde el \*\*\*\* él ya tenía posesión del inmueble en calidad de dueño, y que unos meses posteriores a ello, \*\*\*\* entabló una conversación con él, con la finalidad de que le prestará una parte del inmueble antes señalado, a fin de comercializar artículos relacionados con papelería, entre otros, por lo cual de manera verbal él autorizó el acceso a lo que hoy se identifica como un local comercial denominado \*\*\*\*, y ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, en \*\*\*\*, y el cual tiene una \*\*\*\*, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*

Señaló que como la demandada es sobrina de su poderdante, no se optó por convenio un pago por concepto de renta, sin embargo a convertirse en legítimo titular del local, \*\*\*\* le dijo que si quería conservar el local era necesario que pagara una renta mensual, sin que ella manifestara inconformidad, y sin que realizará algún pago por ese concepto.

Afirma que recientemente la demandada le manifestó a \*\*\*\* *“que le hiciera como quisiera que ella no se iba a salir de ahí, porque tenía documentos que amparaban que era la dueña del local”* sin que le fueran exhibidos a la fecha. Siendo que \*\*\*\* de manera ilícita y sin ningún derecho ocupa el inmueble, de mala fe y sin justo título.

Así, se emplazó a la demandada \*\*\*\*, quien dio contestación a la demanda instaurada en su contra, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas, en primer término argumenta que las medidas y colindancias no forman parte del inmueble propiedad de la actora, debido a que en ninguna de sus colindancias se establece que colinde con \*\*\*\* siendo que el mismo colinda con \*\*\*\*, siendo que uno de los elementos para la procedencia de la acción es la identidad del predio, por lo que señala que el inmueble que le reclaman no es el mismo que ella posee. Por otro lado afirma que ella cuenta con un contrato privado de comodato, el cual le ampara como posesionaria, mismo que afirma celebró el \*\*\*\*, con \*\*\*\* y su esposa \*\*\*\*, por el plazo de treinta años, motivos por los que considera que son ellos quienes están legitimados para demandarla por la terminación del contrato o por la entrega del inmueble. De igual manera, la demandada negó haber celebrado algún contrato con \*\*\*\*.

**IV.-** En tales términos, queda fijada la litis planteada en este juicio, la cual se centra en determinar si \*\*\*\* es propietario del bien local ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, \*\*\*\* –medidas y colindancia antes descritas-, y si



## PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

\*\*\*\*\* se encuentran en posesión del mismo, y por ende debe reivindicarlo a la parte actora.

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado indica: **la parte actora está obligada a demostrarlos hechos constitutivos de su acción y la parte demandada los de sus excepciones.**

En ese sentido, la parte actora ofreció los siguientes medios probatorios:

**Documental** –foja 8 a 11-, consistente en copia simple del instrumento notarial número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , pasado ante la fe de la Notaria Publica número treinta y ocho de las del Estado, a la que no se le concede valor probatorio alguno puesto que la información proporcionada en tales documentos, no se encuentra corroborada con medio probatorio diverso, y al ser copias simples fácilmente alterables, carecen de valor probatorio.

Sirve de apoyo legal a lo anteriormente señalado la tesis jurisprudencial sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXV, Mayo de 2007, Novena Época, materia Civil, tesis I.3o.C. J/37, página 1759, que es del tenor literal siguiente:

**“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.-** Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.”

Así como, la jurisprudencia de la Octava Época, registro: 226451, emitida por Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, de texto y rubro siguiente:

**“COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON ALGUNA OTRA PRUEBA.** Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, toda vez que al faltar la firma autógrafa y no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, y por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria.”

**Documental pública** –fojas 12 y 13-, consistente en certificado de libertad o existencia de gravámenes, cuyo valor probatorio es pleno en términos de lo que

disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con el cual se acredita que el lote \*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*, del \*\*\*\*, ubicado en calle \*\*\*\*, del municipio de \*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*; se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*\*, bajo el número \*\*\*\*, libro \*\*\*\*, de la sección \*\*\*\* de \*\*\*\*, por compraventa, de fecha \*\*\*\*.

**Confesional**, a cargo de \*\*\*\*, desahogada en audiencia de **siete de diciembre de dos mil veinte**, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, prueba que en nada beneficia a la parte oferente de la prueba, toda vez que la absolvente no reconoció que consintió con \*\*\*\*, el pago de la cantidad de \*\*\*\*) por concepto de renta del local comercial denominado \*\*\*\*, así como que carece de título justo para encontrarse en posesión de dicho local, y que el mismo forma parte del lote \*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*, de la zona \*\*\*\*, de la colonia \*\*\*\*, en \*\*\*\*.

**Pericial en topografía**, misma que fue desahogada en audiencia de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, y la cual se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de donde se advierte que se tuvieron por ciertas las afirmaciones de la parte demandada, en el sentido de que el inmueble en que se encuentra ubicado el local comercial denominado \*\*\*\*, no forma parte del inmueble propiedad del actor, lo anterior es así, toda vez que no existe prueba al contrario.

Lo anterior, sin que pase inadvertido que de foja 101 a 108 obra el dictamen emitido por el perito designado por la parte demandada, sin embargo, tal y como se dijo en audiencia de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, el mismo de conformidad con el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en relación con el numeral 336 del mismo ordenamiento legal, carece de valor probatorio, en atención a que dicha probanza fue recabada con infracción a lo ordenado.

**VI.-** Así, debe decirse que de la demanda inicial se desprende que la parte actora solicita se le reivindique el inmueble ubicando en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, \*\*\*\*, identificado como \*\*\*\* –*cuya superficie, medidas y colindancias se encuentran descritas con anterioridad*-, argumentando que él había autorizado a \*\*\*\* el acceso al mismo, sin que se estableciera ninguna renta, pero que posteriormente el día cuatro de julio de dos mil dieciséis, le dijo a ella, que si



quería conservar el local le tendría que pagar una renta de \*\*\*\*\* –*confesión que en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 248, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, adquiere valor probatorio pleno al haber sido un hecho aseverado en la demanda-*.

En ese sentido, toda vez que el actor afirma que el origen de la posesión de la demandada lo es el préstamo a \*\*\*\*\*, respecto del inmueble objeto del juicio y que posteriormente convinieron una renta –*al no haber manifestado la parte demandada su inconformidad-*, es evidente que según su dicho, existió un contrato de comodato y posteriormente uno de arrendamiento entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respecto del inmueble objeto del juicio.

Por lo anterior, debe precisar que toda vez que los contratos de arrendamiento y comodato, son celebrados entre dos personas determinadas, para darlos por terminados, se hace necesario demandar su rescisión y/o cumplimiento, lo cual implica una acción personal –*y no una real, como lo es la acción reivindicatoria que promueve el accionante-*; en tal sentido, se hace evidente que la parte actora carece de acción para demandar la reivindicación del inmueble, debido a que **existe una acción personal respecto de la causa generadora de la posesión que reclama**, la cual debe ejercer a fin de que se le entregue el inmueble.

Lo anterior adquiere sustento en la tesis aislada de la octava época, con registro digital número: 215215, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Decimo Quinto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Agosto de 1993, página 318, que a la letra dice:

**ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, CUANDO EL ACTOR SOSTIENE QUE LA POSESIÓN DERIVA DE UN ARRENDAMIENTO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** El artículo 4o. del código de procedimientos civiles del estado, establece que la reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y que su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones, sin embargo, **cuando el causante de la posesión de un poseedor derivado pretende exigir de este o de sus causahabientes la devolución o entrega de la cosa poseída, aquel no está legitimado para ejercitar la acción reivindicatoria, sino la acción personal correspondiente del vínculo jurídico que haya dado origen a la posesión.** Tal es el caso del arrendador (actor), pues este no puede reivindicar del arrendatario la cosa dada en arrendamiento, sin que sea obstáculo para concluir lo anterior, que este último haya muerto, pues la acción personal de terminación del arrendamiento queda expedita al arrendador para ejercitarla en contra de la sucesión del difunto arrendatario.

Así como en la en la tesis aislada con registro digital: 339817, emitida por la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia de la Nación, Quinta Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXV, página 55, de rubro y texto siguiente:

**REIVINDICACION Y ARRENDAMIENTO.** Es evidente la incompatibilidad existente entre la acción real para exigir la entrega de un inmueble y la personal derivada de

un contrato de arrendamiento, para llegar al mismo fin. La primera se da y se ejercita en contra de cualquier persona que esté en posesión de la cosa, en tanto que la segunda sólo puede enderezarse contra el inquilino y sus causahabientes. Además, es completamente distinto el régimen jurídico de defensas y excepciones para ambos casos, por lo que **no puede admitirse que se ejercite la acción reivindicatoria contra un simple arrendatario.**

VII. Por lo anterior, se declara que \*\*\*\*\*, carece de acción para demandar a \*\*\*\*\* la reivindicación del inmueble objeto de este juicio, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

En tal contexto, no se entra al estudio de las excepciones y defensas hechas valer por la parte demandada, así como de las pruebas ofertadas por su parte, pues a nada práctico conduciría ni variaría el sentido de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la ejecutoria de amparo pronunciada por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación XV-II, Febrero de 1995, Tesis VI.1o.86 C, Página 335, que es del tenor literal siguiente:

**EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITÓ LA ACCIÓN.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejerció, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.

Así, se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\* del pago de todas y cada una de las prestaciones que reclamadas en el juicio.

#### **VIII.- Pago de gastos y costas.**

No se hace condena en costas, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no le es imputable a las partes 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, las partes limitaron su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Sirve de apoyo la jurisprudencia emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, 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), que dice:

**“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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 expuesto y fundado en los artículos 1, 81, 82, 83, 84, 85 y 235 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es Competente para conocer del presente negocio.

**SEGUNDO.-** Se declara que **\*\*\*\*\***, carece de acción para demandar a **\*\*\*\*\*** la reivindicación del inmueble objeto de este juicio

**TERCERO.** Se absuelve a la parte demandada **\*\*\*\*\*** del pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el juicio.

**CUARTO.-** No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, respecto de la acción ejercida.

**QUINTO.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley 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 de Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**SEXTO. Notifíquese personalmente y cúmplase.**

Así, lo proveyó y firma la Jueza Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial del Estado Licenciada **Ivonne Guerrero Navarro**, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Beatriz Andrade González** que autoriza y da fe.- Doy fe.

LIC. BEATRIZ ANDRADE GONZÁLEZ  
SECRETARIA DE ACUERDOS

**LIC. IVONNE GUERRERO NAVARRO  
JUEZA**

La resolución que antecede se publicó en Listas de Acuerdos con fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno.- Conste.

*L'ndm*

**LIC. BEATRIZ ANDRADE GONZÁLEZ  
SECRETARIA DE ACUERDOS**

La licenciada **Nínive Díaz Macías**, Secretaria de Acuerdo y/o Estudio y Proyecto, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **1232/2019** dictada el **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno** por la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, constante de **cuatro** fojas útiles. Versión publica 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 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 Publicas; se suprimió: **los nombres de las partes, y demás nombres personales, los datos relativos al inmueble objeto del juicio, así como a los instrumentos notariales y domicilios asentados, y los demás datos personales**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-