

Ensenada, Baja California, a [REDACTED] de mayo del año dos mil veinticinco.

Vistos para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED], bajo Expediente Número 264/2024-B, y.

### Resultando.

I.- Que por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este H. Partido Judicial el día once de abril del año dos mil veinticuatro, compareció el C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED] y [REDACTED], por las prestaciones que son del tenor literal siguiente:

A) Se decrete que quien suscribe soy legítimo propietario del bien inmueble identificado como Lote de [REDACTED], de la [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED] ciudad, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, mismo que contiene las siguientes medidas y colindancias:

Al NORTE: en [REDACTED] metros con [REDACTED] metros con [REDACTED].

Al SUR: [REDACTED] metros con [REDACTED].

Al ESTE: [REDACTED] metros con [REDACTED].

Al OESTE: [REDACTED] metros con [REDACTED].

B) Se ordene a los demandados a entregarme el bien inmueble referido en el inciso inmediato anterior, con todas sus accesiones y mejoras.

C) El pago de gastos y costas con motivo de la tramitación del presente juicio.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, acompañando a la misma la documentales que corren agregadas de la foja 08 a la 48 de autos.- Por auto de fecha quince de abril del año dos mil veinticuatro, se tuvo a [REDACTED],

demandando en la vía y forma propuesta a los CC. [REDACTED] y [REDACTED], misma que se admitió, ordenándose el emplazamiento a la demandada en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha seis de mayo del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el emplazamiento a la demandada [REDACTED], en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha seis de mayo del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el emplazamiento a la Parte Demandada, [REDACTED], en los términos de ley.- Mediante escrito presentado ante Oficialía de Partes de este H. Juzgado bajo número de promoción, 8451/2024 de fecha veintidós de mayo del año dos mil veinticuatro, comparecieron a los CC. [REDACTED] y [REDACTED], a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que de su escrito se desprenden.- Por auto de fecha veintisiete de mayo del año dos mil veinticuatro, se tuvo a los Codemandados promoviendo incidente de falsedad de documentos, dándosele vista a la Parte Actora para que entro del termino de tres días manifieste lo que a su derecho conviniera, asimismo se resolvió sobre la Prueba Pericial en Materia de Grafoscopia propuesta, en los términos de dicho proveído, asimismo se ordenó abrir el periodo probatorio por el término de diez días comunes a las partes.- Por auto de fecha catorce de junio del año dos mil veinticuatro, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora, ofreciendo en tiempo y forma legal las pruebas por parte de su representada.- Por auto de fecha veintiuno de junio del año dos mil veinticuatro, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas, y se procedió a resolver sobre la admisión, preparación y desahogo de las ofrecidas por la parte actora, señalándose día y hora para que tuvieran verificativo las mismas.- Por auto de fecha cinco de julio del año dos mil veinticuatro, se declaró la rebeldía de la Parte Demandada, por no haber designado perito de su parte y se nombró como Perito en Rebeldía de la Parte Demanda al C. Ingeniero [REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Con fecha quince de julio del año dos mil veinticuatro, [REDACTED] [REDACTED], aceptando y protestando el cargo conferido.- Con fecha treinta de julio del año dos mil veinticuatro, se tuvo al C.

Ingeniero [REDACTED], aceptando y protestando el cargo conferido.- Por auto de fecha siete de agosto del año dos mil veinticuatro, se ordenó a la C. Secretaria Actuarial adscrita a este H. Juzgado, procediera a desahogar la prueba de inspección judicial ofrecida, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha nueve de septiembre del año dos mil veinticuatro, se designó como perito en rebeldía de la Parte Demandada, al C. Licenciado [REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Con fecha diecinueve de septiembre del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha veintitrés de septiembre del año dos mil veinticuatro, se previno a los oferentes de la prueba pericial grafoscópica, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha ocho de octubre del año dos mil veinticuatro, se declaró desierta la prueba pericial grafoscópica ofrecida por la Parte Demandada.- Por auto de fecha quince de octubre del año dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que conforme a derecho proceda, misma que es dictada conforme al siguiente.

### **Considerando.**

**I.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1 fracción II, 2 fracción II, 5 fracción III y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

**II.-** La Vía Ordinaria Civil elegida por la Parte Actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos de los artículos 256, 257, 425 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

**III.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 de Código de Procedimientos Civiles del Estado, la parte actora debe de probar los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada sus excepciones, y tratándose como en el caso en particular de la acción

reivindicatoria, la misma guarda su sustento legal en el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que a la letra dice:

**Artículo 4.- La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene el dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesiones, en los términos prescritos por el Código Civil.**

Asimismo en la Tesis de Jurisprudencia número 21 pronunciada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y consultable a Pagina 15, del Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, que a la letra dice:

"ACCIÓN 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 el demandado con sus frutos y accesiones. 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 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."

Establecido lo anterior, la parte actora debe probar como elementos constitutivos de su acción, los siguientes.

- 1).- La propiedad de la cosa que se reclama.
- 2).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida, y;
- 3).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que se 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.

Por lo que hace al primero de los elementos constitutivos de la acción, es decir, la propiedad de la cosa que se reclama, a este respecto,

la parte actora en su escrito de demanda, señala lo siguiente:

*“1. Con fecha cinco de diciembre de dos mil veintidós, el señor [REDACTED] me vendió el bien inmueble identificado como Lote de [REDACTED], de la [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED] [REDACTED] ciudad, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados; por ende, a partir de ese momento el suscriptor me convertí en propietario del inmueble previamente referido. Lo anterior se acredita mediante el Primer Testimonio de la Escritura Pública [REDACTED], Volumen [REDACTED] fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Licenciada Socorro [REDACTED] titular de la Notaria Pública número Nueve de esta ciudad, mismo que se adjunta a la presente demanda como ANEXO UNO.*

*Asimismo, el inmueble materia de la Litis se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo partida [REDACTED] [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED], tal y como se desprende de las copias certificadas emitidas en fecha ocho de abril de dos mil veinticuatro las cuales se adjunta a la presente demanda como ANEXO DOS.”*

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la Prueba Documental Pública consistente en la Escritura Pública [REDACTED], Volumen [REDACTED] fecha cinco de diciembre del año dos mil veintidós, otorgado ante la fe de la C. Licenciada Socorro [REDACTED] [REDACTED], Titular de la Notaría Pública Número Nueve de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, en la cual consta el contrato de compraventa que celebran por una parte el C. [REDACTED] en su carácter de vendedor y por otra parte el C. [REDACTED], en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como Lote de terreno [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] del [REDACTED]

[REDACTED], de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, también identificad como Lote de terreno [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del [REDACTED] (II) dos romano, Polígono [REDACTED], de este municipio de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte en [REDACTED] metros con Lote de terreno [REDACTED] metros con Lote [REDACTED]; -Al Sur [REDACTED] metros con Lote [REDACTED]; -Al Este [REDACTED] metros con carretera Traspensinsular; -Al Oeste [REDACTED] metros con Lote de terreno [REDACTED]; por la cantidad de \$880,000.00 M.N. (Ochocientos ochenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), la cual obra de la foja 08 a la 42 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en aras del principio de economía procesa, del cual se desprenden los siguientes Antecedentes y Cláusulas:

## ANTECEDENTES

I.- Declara el VENDEDOR, señor [REDACTED], ser propietario del LOTE DE TERRENO [REDACTED] CUATRO, DE LA MANZANA [REDACTED] DE LA ZONA [REDACTED], DEL [REDACTED] DE ESTE MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS, [REDACTED] CENTÍMETROS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias: Al norte, en ([REDACTED] M.) [REDACTED] milímetros, con el lote de terreno número [REDACTED] y en [REDACTED] metros, [REDACTED] milímetros, con lote de terreno número [REDACTED]; al sur, en ([REDACTED] M.) [REDACTED] metros, [REDACTED] milímetros, con el lote de terreno número [REDACTED]; al este, en [REDACTED] metros, ciento veintidós milímetros, con [REDACTED]; y al oeste, en ([REDACTED] metros, cien milímetros, con el lote de terreno número [REDACTED]; incluida la casa habitación marcada con el número [REDACTED], de la [REDACTED].- No obstante lo anterior, según Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad, dicho inmueble también se identifica como: Lote de terreno [REDACTED] [REDACTED], del [REDACTED] (II) dos romano, Polígono [REDACTED], de este municipio de Ensenada, Baja California.

II.- Que tal inmueble lo adquirió el ahora VENDEDOR mediante contrato de compraventa que celebró con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) representada por su apoderado legal e Arquitecto Mario Olvera Machado, por la suma de (\$8,881.00 m.n.) ocho mil ochocientos ochenta y un pesos 00/100 Moneda Nacional, según consta en el título de propiedad ratificado ante el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, de fecha (1º) primero de octubre de (2004) dos mil cuatro, mismo que quedó inscrito ante dicha oficina registral, bajo partida

número ( [REDACTED] ), de la sección civil, de fecha [REDACTED] ) dos mil cinco, correspondiéndole a dicho inmueble el folio real número [REDACTED].

Que posteriormente y de su propio peculio edificó sobre el lote de terreno antes descrito, la CASA HABITACIÓN MARCADA CON EL NÚMERO [REDACTED], DE LA [REDACTED], y tanto el predio como su construcción son materia de este contrato de compraventa.

III.- Igualmente declara el VENDEDOR, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble de referencia se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y libre de cualquier adeudo para con el fisco y para con particulares, como lo acredita con el certificado de libertad de gravámenes fiscales, expedido por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, y autorizado por la Recaudación de Rentas municipales; y con el certificado de inscripción, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; que me exhiben y los cuales dejo agregados al legajo del apéndice de este tomo de mi protocolo, bajo las letras "A" y "B", y el número que a este instrumento le corresponde.

Asimismo, me exhiben el deslinde del inmueble materia de este instrumento, debidamente autorizado, el cual agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "C", y el número que corresponde a esta escritura.-

IV.- Por último, declara el VENDEDOR, bajo protesta de decir verdad, que se casó en los Estados Unidos de América, con la señora [REDACTED] sin haber registrado dicho matrimonio en México, razón por la cual dicho matrimonio no tiene efectos patrimoniales de ninguna especie en México y no requiere por lo mismo del consentimiento de la esposa para realizar esta operación de compraventa, en los términos de lo dispuesto por el artículo (158) ciento cincuenta y ocho del Código Civil para el Estado de Baja.- Para reforzar su dicho, exhibe a la suscrita Notaria, el acta de matrimonio expedida por el Oficial del Registrador del Condado de los Ángeles, California, Estados Unidos de América, debidamente apostillada y traducida al idioma español, aunado con el certificado de inexistencia de matrimonio, con un periodo de búsqueda del año de (2011) dos mil once al (15) quince de noviembre de (2022) dos mil veintidós, de los cuales extraigo sendas copias que ante mi fe cotejo y certifico para dejarlas agregadas al apéndice de esta escritura bajo las letras "D" y "E", y el número que corresponde a esta escritura.-

V.- El COMPRADOR, por su parte manifiesta estar interesado en la adquisición del bien antes descrito en virtud de que satisface las necesidades de vivienda que desea

Con estos antecedentes, las partes otorgan las siguientes:

## CLÁUSULAS

PRIMERA.- El señor [REDACTED], vende, cede y transfiere real y definitivamente, al señor [REDACTED], quien compra para sí, y adquiere en esos términos, el LOTE DE TERRENO [REDACTED] CUATRO, DE LA MANZANA [REDACTED] ) [REDACTED], DEL [REDACTED] [REDACTED], con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, con la superficie, medidas y colindancias que se describen en el antecedente I de esta escritura y que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, para todos los efectos

legales a que haya lugar, incluida la CASA HABITACIÓN MARCADA CON EL NÚMERO [REDACTED], DE LA [REDACTED], edificada sobre dicho lote de terreno.

SEGUNDA.- El precio de esta operación es la cantidad de: (\$880,000.00 M.N.) OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que manifiesta el VENDEDOR haber recibido en esta misma fecha, de la siguiente manera:

La cantidad de (\$750,000.13 m.n.) setecientos cincuenta mil pesos 13/100 moneda nacional, mediante pago en efectivo, en esta misma fecha, pero con anterioridad a este acto.-

La cantidad de (\$6,666.66 Dlls) seis mil seiscientos sesenta y seis dólares 66/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, o su equivalente en Moneda Nacional, que de acuerdo al tipo de cambio pactado por las partes en (\$19.50 M.N.) diecinueve pesos 50/100 moneda nacional, por cada dólar, suma que, sólo para efectos fiscales se determina a esta fecha en: (\$129,999.87 m.n.) ciento [REDACTED] mil novecientos noventa y nueve pesos 87/100 moneda nacional; mediante cheque número ([REDACTED])

[REDACTED], proveniente de la cuenta con clabe interbancaria ([REDACTED]), de la que es titular el COMPRADOR, girado a favor del VENDEDOR.

Del referido cheque extraigo una copia que ante mi fe cotejo y certifico para dejarla agregada al legajo del apéndice de este tomo de mí protocolo, bajo la letra "F", y el número que corresponde a esta escritura.-

Lo anterior, a su entera satisfacción, sirviendo su firma en la presente escritura como el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda.

TERCERA.- Asimismo, exhiben a la suscrita Notaria avalúo practicado al inmueble por perito autorizado, del que se desprende que su valor comercial es de (\$880,000.00 M.N.) OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, el cual agrego al legajo del apéndice de este tomo de mí protocolo, bajo la letra "G", y el número que corresponde a esta escritura.-

CUARTA.- El precio convenido por el inmueble enajenado, es el justo y legítimo y, por tanto, ninguna de las partes se enriquece en detrimento de la otra

QUINTA.- En esta operación no ha habido error, dolo, mala fe ni vicio del consentimiento que la invalide, en razón de lo cual reconocen que no tienen motivo para deducir éstas o cualesquiera otras causas de nulidad.

SEXTA.- El inmueble objeto de este contrato, se entrega al COMPRADOR libre de gravámenes v sin ningún adeudo para con el fisco ni para con particulares; en consecuencia, cualquier adeudo con anterioridad a esta fecha que apareciere con posterioridad y por cualquier concepto que fuere, será cubierto por el VENDEDOR, quien además se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción, en los términos de Ley, y el COMPRADOR entra en inmediata posesión del inmueble.-

SÉPTIMA.- Convienen los otorgantes en que los gastos de esta escritura, su testimonio y registro, serán a cargo del COMPRADOR con excepción del Impuesto Sobre la Renta que será a cargo del VENDEDOR.

## DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN

Para efectos fiscales, manifiesta el VENDEDOR, respecto al impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, que el inmueble que por éste instrumento enajena es su casa habitación, y declara no tener que hacer pago alguno, hasta por el valor de [REDACTED] veces el área cubierta por las construcciones que integran su casa habitación, según declara bajo protesta de decir verdad, lo que justifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual agregaré más adelante, y el certificado de número oficial expedido por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, Departamento de Fraccionamientos, el cual dejo agregado al legajo del apéndice de este tomo de mi protocolo, bajo la letra "H", y el número que le corresponde a este instrumento.-

Con relación a lo anterior, el VENDEDOR, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que es la primera enajenación de casa habitación que realiza en los [REDACTED] años inmediatos anteriores a la fecha de firma de este instrumento por la que hubiere obtenido la exención del impuesto señalado, y al efecto informé al VENDEDOR, que daré aviso de la presente operación al Servicio de Administración Tributaria.

Asimismo, declara el VENDEDOR, que la superficie del terreno del inmueble objeto de este instrumento, excede [REDACTED] veces el área cubierta por las construcciones que integran su casa habitación, según se aprecia en el avalúo comercial, por lo que se pagará el impuesto respectivo por el excedente, y por el ingreso obtenido respecto de la superficie de terreno que excede de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación, y le ha proporcionado la información relativa a la determinación de dicho cálculo, sirviendo su firma en la presente escritura como el recibo más eficaz que en derecho proceda.

OCTAVA.- Las partes facultan expresamente a la suscrita Notaria, para que inscriba el testimonio de la presente escritura en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, representándolos en todo lo concerniente a la misma.

La cual quedo inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo contrato de compraventa [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED].

Probanza que de acuerdo a lo previsto por los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, merece pleno valor probatorio para los efectos de tener por acreditado el primero de los elementos de la acción en estudio.

Así como la Documental Pública consistente en Certificado de Inscripción, expedido con fecha nueve de abril el año dos mil veinticuatro, por la C. [REDACTED], Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, de la cual se desprende que el inmueble materia del presente Juicio, se encuentra inscrito ante el Registro Público

de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Actora, [REDACTED], bajo contrato de compraventa [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED], la cual obra a fojas 43 y 44 de autos del presente expediente y cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en aras del principio de economía procesal, probanza que de acuerdo a lo previsto por los artículos 285 fracción III, 322, 323 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, merece pleno valor probatorio para los efectos de tener por acreditado el primero de los elementos de la acción en estudio.

Probanzas que por no ser contradichas por otras pruebas, alcanzan valor probatorio pleno para los efectos de tener por acreditado el primero de los elementos de la acción.

En cuanto al segundo de los elementos de la acción, es decir, la posesión por la Parte Demandada de la cosa perseguida, a este respecto, la Parte Actora en su escrito de demanda, señala lo siguiente:

*“2. El día dos de enero de dos mil veintitrés, la persona de nombre [REDACTED] y el suscriptor celebramos un Contrato Privado de Comodato respecto del bien inmueble materia de la Litis, mismo que feneció el día dos de junio de dos mil veintitrés. Cabe precisar que, dentro de la DECLARACIÓN SEGUNDA del mencionado contrato, las partes acordamos que el comodatario mantendría la posesión del predio objeto de este juicio en compañía de [REDACTED] y [REDACTED], quienes resultan ser su esposa e hijo respectivamente. Asimismo, el mencionado contrato fue firmado en presencia de los testigos de nombre [REDACTED] y [REDACTED]. Lo anterior se acredita mediante el Contrato Privado de Comodato respecto del bien Inmueble materia de la Litis, celebrado entre [REDACTED] y el suscriptor en fecha dos de enero de los mi veintitrés, mismo que se adjunta a la presente demanda como ANEXO TRES.”*

*“3. Ahora bien, de conformidad con la CLÁUSULA PRIMERA del contrato referido en el hecho inmediato anterior, el comodatario y los hoy demandados se obligaron a devolverme y restituirme el predio de la Litis a más tardar el día dos de junio de dos mil veintitrés, empero, fueron omisos en cumplir con dicha obligación; traduciéndose que a partir del día tres de junio de dos mil veintitrés los demandados se encuentran ilegalmente poseyendo el inmueble propiedad de quien suscribe.”*

*“4. Así las cosas, en fecha nueve de febrero de dos mil veinticuatro falleció el comodatario [REDACTED], aclarando que con dicha muerte el Contrato Privado de Comodato terminó, lo anterior de conformidad por lo previsto en el artículo 2389 del Código Civil para el Estado de Baja California. Sin embargo, actualmente los hoy demandados continúan poseyendo de manera ilegal el predio propiedad del suscriptor.”*

*“5. En virtud de lo anterior, en presencia de los testigos de nombre [REDACTED] y [REDACTED], quien suscribe en múltiples ocasiones les he requerido a los hoy demandados para efecto de que me restituyan el bien inmueble materia de la Litis, haciéndoles del conocimiento que soy propietario del mismo, empero, los demandados se niegan rotundamente a desocupar el predio referido, motivo por el cual el suscriptor considero razón suficiente para interpretar dicha conducta como una violación a mi derecho de propiedad y de posesión. Ahora bien, pese a las diversas gestiones extrajudiciales que se le han realizado a los hoy demandados y ante su rotunda negativa, es que me veo en la imperiosa necesidad de demandar en la vía y forma propuesta, reclamando la restitución del bien inmueble objeto de este juicio, en virtud*

*de la indebida ocupación de los demandados sobre mi predio.*

*Para robustecer lo anterior, me permito citar los siguientes criterios jurisprudenciales, mismos que a letra dicen.*

*Época: Octava Época*

*Registro: 219236*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*

*Núm. 53, Mayo de 1992*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: VI.2o. J/193*

*Página: 65*

*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 accesiones. 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.*

*Época: Novena Época*

*Registro: 202827*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo III, Abril de 1996*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: III.2o.C. J/3*

*Página: 213*

*ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO ELEMENTOS DE LA. Para el ejercicio de la acción reivindicatoria, corresponde al actor, entre otras, la carga probatoria de la identidad del inmueble; y, a su vez, dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de tal acción: la primera de ellas es la identidad formal, la cual importa al elemento propiedad, y consiste en que el bien perseguido corresponda, o esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción; la segunda, es la identidad material, que se traduce en identificar el bien que se pretende reivindicar, con el que."*

Por otro lado, al dar contestación a la demanda entablada en su contra la Parte Demanda, [REDACTED] y [REDACTED], opusieron en primer y único lugar la excepción denominada "FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO POR NO SER LA ACCIÓN IDÓNEA", en los siguientes términos:

*De los hechos narrados con anterioridad, su Señoría podrá percatarse que, en el asunto que nos ocupa, la actora, no cumple con lo que marca el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; como se verá en lo que a continuación se manifiesta.*

*El artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dice, a la letra:*

*"ARTÍCULO 1.- El ejercicio de las acciones civiles requiere:*

*I.- La existencia de un derecho;*

*II.- La violación de un derecho el desconocimiento de*

*una obligación, o la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho:*

*III.- La capacidad para ejercitar la acción por si o por legítimo representante;*

*IV.- El interés en el actor para deducirla. Falta el requisito del interés siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aun suponiendo favorable la sentencia.*

*Como se observa de dicho precepto, para ejercer una acción, esta debe encontrarse basada en la EXISTENCIA DE UN DERECHO y en la VIOLACIÓN DEL MISMO O EL DESCONOCIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN.*

*En el caso en particular, utiliza una vía ordinaria y ejercita una acción REIVINDICATORIA, que, de acuerdo al artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, procede para recuperar la posesión de una cosa que es utilizada por otra persona(s) SIN DERECHO A ELLO (posesión de buena o mala fé); y en el caso en particular, y de acuerdo al MISMO DICHO DEL ACTOR, el cual no se concede en esos términos, los suscritos mantenemos la posesión del inmueble materia del presente juicio como resultado de un Contrato de Comodato de fecha 02 de Enero del 2023; luego entonces, ¿no será la acción de terminación de contrato de comodato la idónea para este caso?, pues, de forma alguna los suscritos somos poseedores de buena o mala fe, por ende, NO ES PROCEDENTE ENTABLAR UNA ACCIÓN REIVINDICATORIA EN CONTRA DE NOSOTROS, PUES, EL DICHO DEL PROPIO ACTOR ES QUE SOMOS DERECHO HABIENTES DE UN COMODATARIO, lo que haría de esta una acción estéril, inútil e improcedente, al no ser la idónea para obtener la posesión de derecho habientes de un comodatario, de acuerdo al dicho de la contraria y que no se concede.*

*En ese orden de ideas, la acción reivindicatoria es una acción real que pretende recuperar la posesión del inmueble*

*de otra persona que detente la posesión originaria de dicho inmueble, pero si seguimos la línea argumentativa de la contraria, podremos descubrir que, él mismo, aduce que existen un contrato de comodato, lo cual provoca que exista una acción personal que DEBE DILUCIDARCE ANTES DE CUALQUIER ACCIÓN REAL.*

*Para iluminar lo anterior, transcribo las siguientes tesis de jurisprudencia y aisladas que dicen, a la letra:*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2026874*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Undécima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: VII.2o.C.23 C (11a.)*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 27, Julio de 2023, Tomo I, página, 2362*

*Tipo: Aislada*

*ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES IMPROCEDENTE SI SE INTENTA CONTRA QUIEN DETENTA LA POSESIÓN QUE DERIVA DEL PARENTESCO POR AFINIDAD, POR LO PANILIARE EJERCERSE LA ACCION PERSONAL BASADA EN ESE VINCULO* Hechos: *El actor promovió acción reivindicatoria contra su nuera respecto del bien inmueble controvertido. El Juez declaró procedente dicha acción y, por ende, condenó a la demandada a la desocupación y entrega del bien raíz. La alzada confirmó el fallo apelado, bajo el argumento de que no existe una relación personal entre las partes, pues la apelante no señaló detentar el bien inmueble con motivo de un acto jurídico celebrado con el actor. Además, la acción reivindicatoria constituye una acción real que compete al propietario del bien inmueble que ha sido desposeído del mismo, por lo que los lazos consanguíneos que unen a los hijos de la apelante con el actor (abuelo), no inciden en la procedencia de esa acción.*

*Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que la acción reivindicatoria es improcedente si se intenta contra quien detenta la posesión que deriva del parentesco por afinidad, por lo que debe ejercerse la acción personal basada en ese vínculo familiar.*

*Justificación: Lo anterior, porque si de constancias de autos se acredita que un padre otorga una vivienda en comodato a su hijo para que establezca la residencia de su hogar junto con su concubina, el primero conserva la posesión originaria, mientras que la posesión de ésta deriva del parentesco por afinidad. Por tanto, en caso de que el hijo decida abandonar ese domicilio tras la ruptura de la relación de pareja, y la mujer y sus descendientes se abstengan de desocupar el inmueble otorgado para el uso del concubinato, el suegro tiene derecho a recuperar la posesión, pero no a través de una acción real, como la reivindicatoria, sino de la acción personal basada en el parentesco por afinidad con la nuera, en virtud de que los poseedores derivados sólo pueden ser compelidos a restituir un bien mediante acciones personales relacionadas con el vínculo jurídico que les permitió adquirir la calidad de poseedores. Esto porque la concubina detenta una posesión derivada que tiene su origen en el préstamo del bien inmueble otorgado por el suegro, con motivo de la unión de hecho que sostuvo con el hijo del poseedor originario. En tales condiciones, cuando entre el actor y la demandada exista un vínculo familiar por afinidad y se demuestre que por motivo de esta relación se otorgó la posesión derivada del bien inmueble del que se solicita su reivindicación, debe ejercitarse la acción personal.*

*SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.*

*Amparo directo 389/2022. Carolina Mejía López. 13 de abril de 2023. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel De Alba De Alba. Secretaria: Rubí Sindirely Aguilar*

Lasserre.

*Esta tesis se publicó el viernes 14 de julio de 2023 a las 10:21 horas en el Semanario Judicial de la Federación.*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 216273*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Octava Época*

*Materias(s): Civil*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación.*

*Tomo XI, Mayo de 1993, página 277*

*Tipo: Aislada*

*ACCION REIVINDICATORIA, ES IMPROCEDENTE SI EXISTE UNA DE CARACTER PERSONAL, QUE DEBE INTENTARSE PREVIAMENTE.*

*Si existe un comodato que dio origen a la posesión que detenta la quejosa, aunque no hubiere sido celebrante del convenio, como en esa circunstancia el inmueble se encuentra afectado por una acción personal, previamente debe intentarse ésta y después promover la reivindicación del bien, para no transgredir derechos de terceros.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.*

*Amparo directo 1113/92. Juan Alberto Vargas Ibarra y María del Rosario Herrera. 4 de febrero de 1993. Mayoría de votos de la Magistrada María de los Angeles E. Chavira Martínez y del Secretario licenciado Jorge Quezada Mendoza, quien conforme a lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación substituye al Magistrado Carlos Hidalgo Riestra, el cual se encuentra disfrutando de una licencia. Disidente: Jorge Figueroa Cacho. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Luis Rubén Baltazar Aceves.*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 803379*

*Instancia: Tercera Sala*

*Sexta Época*

*Materia(s): Civil*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación.*

*Volumen LX, Cuarta Parte, página 9*

*Tipo: Aislada*

*ACCION REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA.*

*Quando 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 utilizar la acción real 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. Sin embargo, cuando el poseedor derivado niega tener posesión de esta naturaleza y afirma disfrutarla en concepto de propietario, y de este modo niega el vínculo derivado de los contratos de arrendamiento, depósito, comodato, etcétera, el propietario de la cosa poseída puede intentar contra el poseedor la acción real reivindicatoria para que el órgano jurisdiccional decida sobre el derecho de propiedad que en su favor alega el reivindicante, frente a idéntico derecho de propiedad que para sí reclama el poseedor.*

*Amparo directo 2754/61. Manuel Botello Aguilar y coagraviados. 14 de junio de 1962. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela.*

Excepción que deviene fundada y procedente ya que de los

hechos narrados por la actora se desprende que con fecha dos de enero del año dos mil veintitrés, le concedió el uso gratuito al señor [REDACTED], acordando que el comodatario mantenida la posesión del inmueble materia del presente juicio en compañía de los demandados respecto del inmueble materia del presente Juicio, y que ambas partes acordaron que dicho préstamo terminaría dos de junio del año dos mil veintitrés, lo cual quedo plenamente acreditado en autos con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia de Conciliación, Pruebas y Alegatos, celebrada con fecha diecinueve de septiembre del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que dicha parte fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales por el Suscrito que se contienen en el pliegos de posiciones que obra a foja número 145 de autos del presente expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citados y apercibidos para tales efectos probanza que merece pleno valor probatorio en términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia de Conciliación, Pruebas y Alegatos, celebrada con fecha diecinueve de septiembre del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que dicha parte fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales por el Suscrito que se contienen en el pliegos de posiciones que obra a foja número 144 de autos del presente expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citados y apercibidos para tales efectos probanza que merece pleno valor probatorio en términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como la Prueba Documental Privada consistente en Contrato de Comodato, celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con echa dos de enero del año dos mil veintitrés, por una parte el C. [REDACTED], en su carácter de Comodante y por otra parte el C.

[REDACTED], en su carácter de comodatario, respecto del bien inmueble que se identifica como Lote de [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados con construcciones, con las siguientes medidas y colindancias: -AL norte [REDACTED] metros con [REDACTED] metros con [REDACTED]; -Al Sur [REDACTED] metros con [REDACTED]; -Al Este [REDACTED] metros con [REDACTED]; -Al Oeste [REDACTED] metros con [REDACTED]; la cual obra a fojas 15 a la 17 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en aras del principio de economía procesal, de la cual se desprenden las siguientes declaraciones y Cláusulas:

#### DECLARACIONES

PRIMERA.- DECLARA EL COMODANTE QUE ES PROPIETARIO Y POSESIONARIO DE PLENO DERECHO DEL LOTE DE [REDACTED] DE LA [REDACTED] DE [REDACTED] II, MUNICIPIO DE ENSENADA, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS, CON CONSTRUCCIONES CONSISTENTES EN UNA CASA HABITACIÓN Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE [REDACTED] METROS CON [REDACTED] METROS CON [REDACTED].  
AL SUR [REDACTED] METROS CON [REDACTED].  
AL ESTE [REDACTED] METROS CON [REDACTED].  
AL OESTE [REDACTED] METROS CON [REDACTED].

SEGUNDA.- DECLARA EL COMODATARIO QUE ES SU INTENCIÓN ACEPTAR EN COMODATO EL INMUEBLE REFERIDO EN LA DECLARACION PRIMERA DEL PRESENTE COMODATO, EL CUAL OCUPARA EN CONJUNTO CON SU ESPOSA DE NOMBRE [REDACTED] Y SU HIJO DE NOMBRE [REDACTED].

TERCERA.- DECLARANDO EL COMODANTE QUE TIENE FACULTADES Y POR ELLO AUTORIZACIÓN PARA DAR EN COMODATO EL BIEN OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO Y QUE ES SU VOLUNTAD DARLO EN COMODATO AL COMODATARIO QUIEN ESTÁ DISPUESTO EN ACEPTARLO, MOTIVO POR EL CUAL AMBAS PARTES CONVIENEN AL EFECTO EN LAS SIGUIENTES:

#### CLÁUSULAS

PRIMERA.- EL COMODANTE CONCEDE GRATUITAMENTE AL COMODATARIO EL USO Y DISFRUTE DEL INMUEBLE REFERIDO EN LA DECLARACIÓN PRIMERA QUE ANTECEDE, POR UN LAPSO DE 5 (CINCO) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, OBLIGANDOSE EL COMODATARIO A RESTITUIR Y

DEVOLVER DICHA PROPIEDAD A MAS TARDAR EL 2 (DOS) DEL MES DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO 2023(DOS MIL VEINTITRÉS) DEBIENDO DESOCUPAR TANTO LOS BIENES COMO LOS OCUPANTES QUE SE ENCUENTREN DENTRO DEL INMUEBLE.

SEGUNDA.- ACUERDAN LAS PARTES QUE EL INMUEBLE, ASÍ COMO SUS CONSTRUCCIONES, PODRÁ UTILIZARLO EL COMODATARIO COMO CASA HABITACIÓN, ASÍ COMO PODRÁ INSTALAR EN EL LAS CONSTRUCCIONES QUE PARA SU USO ESTIME MÁS CONVENIENTES, MISMAS QUE PASARAN A SER PROPIEDAD DE LA FINCA Y POR ENDE DEL COMODANTE.

TERCERA.- ACUERDAN LAS PARTES QUE EL COMODATARIO NO PODRÁ CONCEDER A UN TERCERO EL USO DE LA COSA ENTREGADA EN COMODATO, A EXCEPCIÓN DE QUE PREVIAMENTE SE SOLICITE POR ESCRITO AL COMODANTE Y ESTE ÚLTIMO ASÍ LO AUTORICE.

CUARTA.- ACUERDAN LAS PARTES QUE EL COMODATARIO PONDRÁ TODA LA DILIGENCIA Y CUIDADO EN LA CONSERVACIÓN EL BIEN OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, SIENDO RESPONSABLE DE LOS DETERIOROS QUE SUFRA POR SU CULPA.

DE IGUAL FORMA SE OBLIGA EL COMODATARIO A REALIZAR EL PAGO DE TODOS Y CADA UNO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE YA OBREN INSTALADOS O QUE EN SU CASO INSTALE EN LA FINCA MATERIA DEL PRESENTE, POR LO QUE CORRERÁN A CARGO DE ESTE LOS GASTOS QUE DE DICHS SERVICIOS Y SUS CONSUMOS SE ORIGINEN.

QUINTA.- EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE NINGÚN VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDARLO, POR LO QUE LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE Y SABEDORES DE SU CONTENIDO, VALOR Y ALCANCE JURÍDICO, LO RATIFICAN Y FIRMAN ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS DE NOMBRES [REDACTED] Y [REDACTED] EN EL LUGAR Y FECHA ANTES INDICADO.

Probanza que si bien fue objetada por la contraria en cuanto a su validez y fuerza probatoria argumentando que la firma que calza en las hojas de dicho documento no corresponde al puño y letra del demandado ni del C. [REDACTED], las mismas devienen improcedentes ya que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 277 le correspondía acreditar sus afirmaciones, lo que no aconteció ya que si bien ofreció la Prueba Pericial en Grafoscopia, la misma le fue declarada desierta por auto de fecha ocho de octubre del año dos mil veinticuatro, por lo cual se le tiene por no objetado dicho documento, sin que surta sus efectos como lo dispone el artículo 330 del código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, ya que ninguno

de los Codemandados suscribió dicho contrato, por lo que únicamente constituye un indicio.

Ahora bien, de lo anteriormente expuesto, resulta evidente que entre las partes existe una relación contractual de comodato respecto del inmueble cuya reivindicación se reclama, puesto que la actora le concedió el uso gratuito del mismo al de nombre [REDACTED], esposo y padre de los demandados, y por ende, se configuran los elementos previstos por el artículo 2371 del Código Civil para el Estado de Baja California, para que surja la relación contractual de comodato entre las partes, y por ende, la acción reivindicatoria no es la idónea para exigir la restitución del inmueble que reclama la actora, puesto que no puede reivindicar la cosa dada en comodato, y por ende, debió de haber ejercitado la acción personal derivada de dicha relación contractual, razón por la cual se declara improcedente la acción ejercitada, absolviéndose a la Parte Demandada de las prestaciones reclamadas en su contra, dejándole a salvo sus derechos a la Parte Actora para que los ejercite en la vía y forma que conforme a derecho proceda, resultando aplicables por analogía las siguientes Tesis Aisladas, que a la letra dicen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación  
Registro digital: 195963  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: II.2o.C.98 C  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Julio de 1998, página 347  
Tipo: Aislada

**COMRAVENTA. LA ACCIÓN DERIVADA DEL CONTRATO. ES DE CARÁCTER PERSONAL, POR LO CUAL RESULTA IMPROCEDENTE LA REIVINDICATORIA COMO ACCIÓN REAL PARA OBTENER LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** La naturaleza jurídica de un contrato resulta de lo pactado en él, ya que la denominación que las partes le den no puede alterar su carácter jurídico ni el de lo estipulado; por tanto, si del análisis de los términos en que un contrato se encuentra redactado, se llega a la conclusión de que aun cuando se le haya llamado de promesa de venta, consigna en realidad una compraventa, por existir la voluntad de las partes: una de vender y otra de comprar un inmueble especificado a un precio cierto, es indiscutible que se dan los elementos indispensables para la existencia legal del convenio de compraventa, y ante ello es preferente la relación personal derivada del referido contrato; de ahí que resulte improcedente la acción real reivindicatoria intentada, por no ser la

idónea para exigir la restitución del inmueble ya entregado, pues debió intentarse la acción personal derivada del acuerdo de voluntades.

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 14/98. Inmobiliaria Valle de los Pinos, S.A. de C.V. 27 de mayo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Alfonso Francisco Trenado Ríos.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-1, página 41, tesis de rubro: "ACCIÓN REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, SI LA POSESIÓN DEL DEMANDADO DERIVA DE UN VÍNCULO CONTRACTUAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE OAXACA).".

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 215215

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Agosto de 1993, página 318

Tipo: Aislada

**ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, CUANDO EL ACTOR SOSTIENE QUE LA POSESION 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.

#### PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 164/93. Miguel Angel Córdova Mendoza. 10 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro F. Reyes Colín. Secretario: Rubén D. Aguilar Santibáñez.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 209217

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.749 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV, Febrero de 1995, página 121

Tipo: Aislada

**ACCION REIVINDICATORIA IMPROCEDENTE, CUANDO EXISTE UNA RELACION DE CARACTER PERSONAL.** Si la actora en un juicio reconoce que firmó documentos relativos a la celebración de un contrato de promesa de compraventa, tal reconocimiento basta para estimar que entre las partes existe una relación de carácter personal; y, por ende, la acción reivindicatoria es improcedente para dirimir los conflictos derivados de esa relación contractual. Sin que sea obstáculo a lo anterior el resultado de una pericial en el sentido de que el contrato exhibido es apócrifo, ya que la confesión expresa, clara y espontánea no deja lugar a dudas respecto a la existencia de un contrato de compraventa entre las partes, cuyo vicios, en su caso, sólo pueden alegarse a través de la acción personal correspondiente, y no por medio de la acción real reivindicatoria.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4863/94. Francisco Santillán Ortega y otro. 10 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

**IV.- Gastos y Costas.-** En virtud de que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, es de resolverse y se.

**Resuelve.**

**Primero.-** La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], y a de la Parte Demandada, [REDACTED] y [REDACTED] han quedado debidamente acreditada en autos, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Ordinaria Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

**Segundo.-** La acción ejercitada por la Parte Actora, [REDACTED], se declara improcedente, y la Parte Demandada, [REDACTED] y [REDACTED], logro excepcionarse, en consecuencia.

**Tercero.-** Se absuelve a la Parte Demandada, [REDACTED] y [REDACTED], de las prestaciones reclamadas en su contra por la

Parte Actora, [REDACTED].

**Cuarto.-** Se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.

**Notifíquese Personalmente.**

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el C. Juez Primero de lo Civil, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jesús Reynoso González**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Dora Beatriz Rocha Sánchez**, quien autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

**Expediente Número 264/2024-B.** [REDACTED]

En el número 14,012 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 11 de Junio del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.