

JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.

Mexicali Baja California, a once de junio de dos mil veinticuatro.

V I S T O S para resolver **Definitivamente** los autos del juicio **ORDINARIO CIVIL, ACCIÓN REIVINDICATORIA Y PAGO DE LO ADEUDADO** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED], Expediente número **0932/2023-2**, y;

ANTECEDENTES:

Que con fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía **Ordinaria Civil la Acción Reivindicatoria y pago de lo adeudado** a [REDACTED] y [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

a).- La declaración judicial que se realice por parte de su Señoría, que la suscrita promovente, en mi calidad de parte actora, es la única propietaria y titular así como cesionaria jurídica del inmueble ubicado en **LOTE NUMERO CINCO (I) DE LA MANZANA UNO (I) DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED], DE ESTA CIUDAD**, con superficie de [REDACTED] M2, ubicado en **AV. [REDACTED], NUMERO [REDACTED] DEL FRACC. [REDACTED], EN ESTA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**, tal y como se acredita con los documentos que se acompañan al presente escrito inicial de demanda.

b).- La declaración judicial por parte de su Señoría, de que la suscrita obtuve la cesión derechos de posesión y propiedad sobre el inmueble mencionado en la prestación inmediata anterior, y condene a los codemandados del presente juicio antes mencionados, a la desocupación y entrega del inmueble mencionado en la prestación inmediata anterior, puesto que estos se encuentra ocupándolo sin autorización legal o jurídica alguna y en contra de la voluntad de la suscrita hoy en mi calidad de parte actora.

c).- Que para el caso de que los hoy codemandados en comento, se abstengan de desocupar voluntariamente el inmueble en mención, se autorice por su Señoría, el uso de la fuerza pública y se ordene el desalojo y el lanzamiento forzoso en contra de dichos codemandados.

a)(sic).- Que como consecuencia de la prestación marcada con el inciso **a)** del presente curso de demanda, se condene a dichos codemandados, a pagar a favor de la suscrita promovente como nueva cesionaria y acreedora del pago del crédito respectivo, al pago de la cantidad que se calculara en ejecución de sentencia por falta de pago en que dichos codemandados incurrieron, al abstenerse de cubrir el pago del crédito hipotecario que los codemandados en su calidad de acreditados celebraron con anterioridad con diversa hipotecaria, y que la nueva acreedora de dicho crédito en su calidad de cesionaria es la propia suscrita promovente, y que dicho incumplimiento aconteció desde principios del mes de junio del año 2022, ya que fue en esta fecha cuando la suscrita se convirtió en nueva cesionaria del crédito en mención, así como cesionaria y propietaria del inmueble materia del presente juicio, y que dichos codemandados ya tienen conocimiento de tal situación, motivo por el cual es que se les requiere para que realicen el pago de la cantidad que en el momento procesal oportuno se indicara por la falta de pago de dicha cantidad en favor de la suscrita promovente en los términos de la demanda que por este medio se promueve, motivo por el cual es que la cantidad que se debe a la suscrita promovente como nueva cesionaria, se reclamara y se calculara en la ejecución de sentencia respectiva, condenándose al pago de los mismos por parte de su Señoría en el presente juicio.

d).- Se condene a dichos codemandados, al pago de los daños y perjuicios que se originaron y se ocasionaron en perjuicio de la hoy suscrita parte actora, y del propio bien inmueble en cuestión, durante el tiempo que los codemandados han estado ocupando el inmueble antes mencionado de forma ilegal y en contra de la voluntad de la suscrita, solicitando a su Señoría, se les requiera a los codemandados por el pago de la cantidad de **\$ [REDACTED] M.N. (son [REDACTED] pesos 00/100 moneda nacional)**, de forma mensual desde el momento de presentación de la presente demanda, y hasta el momento en que dichos codemandados hagan entrega física del inmueble y lo desocupen en su totalidad.

e).- El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se lleguen a originar.

Su demanda de referencia la hizo consistir en los puntos de hechos que narró en su escrito inicial. Citó los preceptos que estimó aplicables, exhibió los documentos fundatorios de su acción y las copias para el traslado.

Por auto de uno de diciembre de dos mil veintitrés, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada, corriéndole traslado con las copias simples exhibidas para tales efectos, a fin de que dentro del término de nueve días diera contestación a la demanda interpuesta en su contra, emplazamiento realizado mediante diligencia actuarial de fecha doce de enero de dos mil veintitrés al codemandado [REDACTED], tal como se desprende de la foja 27 de los autos.

Mediante escrito presentado ante esta autoridad el diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, comparecieron los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], por su propio derecho, a quienes por auto de diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, se les tuvo en tiempo y forma dando contestación a la demanda entablada en su contra, objetando las documentales exhibidas por la actora en los términos de su escrito de contestación así como acusándole la rebeldía a la actora para que no exhiba más documentos de los considerados base de la acción.

Dentro del mismo auto de diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, al encontrarse integrada la Litis, se concedió a las partes el término de diez días comunes para ofrecer pruebas de su parte.

Compareciendo en forma oportuna, tanto actor como demandados, ofreciendo las pruebas que a su derecho estimaron pertinentes de las que esta autoridad se pronunció sobre su admisión y preparación por auto de dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, en el que se tuvieron por desahogadas las pruebas cuya naturaleza no requieren de diligencia especial para ello, ordenando la preparación de las que así lo ameritan, eligiéndose la forma escrita para su desahogo, así como señalando hora y fecha para su recepción.

Desahogadas que fueron las probanzas ofrecidas por las partes, por auto de veintidós de mayo de dos mil veinticuatro, se concedió a las partes el término de cinco días para que formularan alegatos de su parte, habiéndolo hecho únicamente la parte demandada, en los términos que a su mejor derecho conviene, no así la actora, siendo el momento procesal

oportuno, dentro del auto de cuatro de junio de dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, la cual ha llegado el momento de pronunciar.

CONSIDERACIONES:

I.- Que atento a lo dispuesto por los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles:

"Las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate." Y:

"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."

II.- En este orden de ideas debe decirse que la parte actora [REDACTED], sustentó su demanda en los puntos de hechos que narró en su escrito inicial y que son consultables a folios 3 y 6 de los presentes autos.

La parte demandada [REDACTED] y [REDACTED], al comparecer a contestar la demanda, lo hicieron negando las prestaciones que les son reclamadas en la demanda y en cuanto a los hechos, en los términos siguientes:

"HECHO 1.- NI AFIRMAMOS, NI NEGAMOS el hecho de que la accionante hubiere adquirido los derechos crediticios y litigiosos respecto del bien inmueble de nuestra propiedad, por no ser un hecho propio de los suscritos. Además de lo anterior, del traslado de documentos que se nos corrió en el momento de nuestro emplazamiento para comparecer a este juicio, no obra ningún documento que soporte la cadena de transmisión del crédito y de los derechos litigiosos que de ese crédito derivan, lo cual nos causa un estado total de obscuridad e indefensión y no nos permite establecer una adecuada defensa a nuestros intereses. Parte de lo anterior, es que la actora de este juicio, jamás nos ha entregado la notificación que señala el artículo 1911 del Código Civil para Baja California, relativa al aviso de cambio de acreedor y del cambio de domicilio para realizar el pago del crédito ya sea en forma judicial; o cuando menos extrajudicialmente y ante dos testigos, para el caso de que adeudáramos alguna cantidad, por concepto del crédito que ella nos reclama, informarnos a quién y en donde hacer el pago que pretende del mencionado crédito, al omitir realizar la referida notificación, es que su acción es totalmente improcedente de pleno derecho.

HECHO 2.- NI AFIRMAMOS, NI NEGAMOS la cantidad pagada por la actora por la supuesta cesión onerosa de los derechos de crédito y litigiosos respecto del bien inmueble de nuestra propiedad, ni de las condiciones de pago de esa operación; por no ser un hecho propio de los suscritos. ...

Es FALSO que en la misma fecha de la celebración del fundatorio que presenta, se le hubiera entregado jurídicamente la propiedad del bien inmueble del que reclama su reivindicación. ...el párrafo final de la CLAUSULA PRIMERA de ese instrumento textualmente establece lo que sigue a continuación:

"...Atento a lo anterior, en este acto el "CESIONARIO" RECONOCE QUE EN NINGÚN MOMENTO ADQUIERE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE OBJETO DE LA GARANTÍA. Así mismo, el "CEDENTE" DE NINGUNA FORMA ENTREGA POSESIÓN FÍSICA, MATERIAL, JURÍDICA O VIRTUAL DE LA GARANTÍA."

Tan cierto es el hecho de que la actora jamás obtuvo la propiedad de la finca que nos reclama, que no cuenta con una escritura pública que ampare la propiedad de la finca que nos reclama...

HECHO 3.- NI AFIRMAMOS, NI NEGAMOS que fue lo que convinieron las partes que comparecieron a la celebración del contrato que exhibe la accionante; por no ser hecho propio de los suscritos. ...

HECHO 4.- ES FALSO que la actora haya adquirido el bien inmueble que da materia al presente juicio. ...

NI AFIRMAMOS, NI NEGAMOS que fue lo que se le informó o explicó al respecto de los gravámenes que pesan sobre nuestra propiedad, así tampoco AFIRMAMOS, NI NEGAMOS que fue lo que se le informó o explicó al respecto de los trámites a realizar para realizar la cancelación de dicho gravamen; ...

Tampoco AFIRMAMOS, NI NEGAMOS de qué obligaciones ni derechos se hizo sabedora la actora, en el momento de la celebración del fundatorio, por no haber estado presentes en el momento de la celebración del contrato básico... ES FALSO que la actora se hubiere constituido a finales del mes de junio del año dos mil veintidós (2022) a nuestro domicilio, para intentar tomar posesión de nuestra casa, toda vez que el contrato que celebró, jamás la facultó para tomar posesión, ni muchos menos la propiedad de nuestra finca.

HECHO 5.- ES FALSO que la actora se hubiere constituido a finales del mes de junio del año dos mil veintidós (2022) a nuestro domicilio para intentar tomar posesión de nuestra casa... ES FALSO también que los suscritos alguna vez hayamos abandonado nuestro domicilio, pues jamás ha existido razón ni motivo para ello. ... ES FALSO que la actora se hubiere convertido en la nueva TITULAR DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD y litigiosos y jurídicos del bien inmueble de nuestra propiedad,... ES FALSO que alguna vez la accionante se hubiere constituido en nuestro domicilio para informarnos nada; ni para requerirnos de la desocupación y entrega de nuestra casa habitación; ni para requerirnos ningún pago; ES FALSO que le hubiéramos dado alguna respuesta a sus alocadas y fantasiosas pretensiones. ...

HECHO 6.- NI AFIRMAMOS, NI NEGAMOS que la accionante haya intentado hablar con los suscritos codemandados, en diversas ocasiones y de forma extrajudicial,... ES FALSO que alguna vez la accionante nos hubiere requerido por ningún pago. ... ES FALSO que la accionante sea la única titular; propietaria y cesionaria del bien inmueble materia del presente juicio, por las razones que ya explicamos y detallamos líneas arriba en este mismo escrito.

HECHO 7.- NI AFIRMAMOS NI NEGAMOS la afirmación que hace la accionante al respecto del incumplimiento que nos imputa del pago del crédito, que refiere en su escrito de demanda, pues omitió adjuntar a sus fundatorios los documentos que contienen los datos del crédito que refiere, y por lo mismo desconocemos el estado actual de dicho crédito,...”.

III.- La parte actora hace valer la acción Reivindicatoria, acción que compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será el de declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue la parte demandada con sus frutos y accesiones, en los términos prescritos por el Código Civil, por tanto, los elementos que debe acreditar el actor al ejercitar la acción, han quedado definidos en el Criterio Jurisprudencial que a continuación se transcribe:

“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 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 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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. PRECEDENTES: Amparo directo 518/89. Jovita Peralta viuda de Zamitiz y otros. 10 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo directo 185/91. Raquel Hernández Ramírez. 17 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo directo 306/91. María Luisa Martínez viuda de Galicia y otras. 27 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo directo 49/91. Fabián Soriano Torrentera y otra. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo directo 107/92. Edgar Meneses Beltrán y otra. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Tribunales Colegiados de Circuito. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Época: 8A. Número: 53, Mayo 1992. Tesis: VI.2o. J/193. Página: 65.

Concluyendo la jurisprudencia citada que los elementos citados son:

- 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 que fundan la acción, precisando situación, superficie y linderos.

IV.- Por lo que hace al primer elemento de la acción, que es el ser propietario de la cosa que reclama, ofreció como prueba para su demostración, la documental consistente en copia certificada expedida por el Notario Público Número Cinco de esta ciudad de fecha siete de junio de dos mil veintidós, visible a fojas 9 a 22 de los presentes autos, consistente en Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Crédito, Litigiosos (en adelante el “Contrato”), celebrado por “██████████” ██████████, representada por su apoderada la sociedad “██████████”, ██████████ representada a su vez por su Apoderada Legal ██████████, en su carácter de “Cedente” y por la otra parte la señora ██████████, por su propio derecho (en lo sucesivo el “Cesionario”), cual quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo partida ██████████ de la Sección Civil de fecha treinta de junio de dos mil veintidós, como Cesión de Derechos sobre Gravámenes.

Documental pública que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en artículo 405 del Código de Procedimientos Civiles y con la cual queda debidamente demostrado que el inmueble materia de este juicio es propiedad de la parte actora.

Sin embargo, dicha documental no lo convierte en propietario del inmueble objeto de este juicio, lo único que justifica es la cesión del crédito litigioso a su favor, crédito que sólo lo legitima para hacer valer el pago en la vía que corresponda y en un momento dado hacer efectiva la garantía.

Así se dice en virtud de que la legitimación en la causa en la acción reivindicatoria, se entiende como la autorización que la ley otorga a una persona para ser parte en un proceso por su vinculación específica con el litigio, por ende, implica una condición previa para la sustantividad o fundamento material del derecho o acción en la persona del actor y contra el demandado; por su parte, la acción es el derecho subjetivo material que trata de hacerse valer en el juicio, por lo que la acreditación de sus elementos implica, a su vez, la de la existencia de ese derecho subjetivo.

De manera que el estudio de la legitimación sólo atiende a dilucidar si se satisface una condición necesaria previa, relativa a la facultad del gobernado para ejercer esa acción, Así las cosas, si se asume que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario de un inmueble para ejercer contra un tercero los derechos emergentes del dominio, a fin de constatar su derecho y lograr su restitución, es claro, que quien está facultado para ejercerla (o legitimado) es aquel a quien le asista un derecho de propiedad en relación con el bien materia del juicio y no el actor.

Sin que haya ofrecido prueba alguna de que haya ejercido la acción que nace del contrato exhibido, tampoco que exista sentencia definitiva que haya condenado a los demandados al pago y por tanto haya ordenado sacar a la venta en remate el mismo y se lo hubiere adjudicado el actor para que tuviera derecho en base a esa adjudicación a la propiedad del inmueble materia del juicio.

En tal virtud sin entrar al estudio del fondo del asunto habrá de declararse que el actor no se encuentra legitimado en la causa para deducir la acción reivindicatoria al no ser propietario del mismo.

V.- COSTAS.- Tomando en consideración que la acción es declarativa y de condena, y que no se entra al estudio del fondo del asunto, por tanto no existe condena a ninguna de las partes conforme a la fracción I del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, no se hace especial condenación en costas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo, además en los artículos 1, 2, 3, 44, 55, 80, 81, 87, 95, 96, 141 144, 157, 277, 278, 400, 401, 415, 417, 418, 424 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse, y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Sin entrar al estudio del fondo del asunto se declara que la actora [REDACTED] no se encuentra legitimada en la causa dentro del presente juicio.

SEGUNDO.- No se hace especial condenación en costas.

TERCERO.- Una vez que cause ejecutoria el presente asunto, hágase devolución de los documentos exhibidos por las partes, las anotaciones correspondientes en el Libro de Gobierno y remítase el

expediente al Archivo Judicial como asunto como totalmente concluido.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió definitivamente y firma electrónicamente la Juez Cuarto de lo Civil, **Licenciada ANABEL SANCHEZ GUERRERO**, ante su Secretario de Acuerdos, **Licenciado EVERARDO BASILIO RIOS**, que 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.

EXP. No. 0932/2023-2 ORD. CIV. REIVINDICATORIO. ROSALBA SAUCEDO RODRIGUEZ VS. [REDACTED] Y [REDACTED].

SENTENCIA DEFINITIVA

- ACTUARIO OFICIO.**
- DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS (Sria.)**
- ANOTACIONES LIBRO DE GOBIERNO, ARCHIVO CONCLUIDO.
(Personal del archivo)**

ASG/Cande

En el Número **14,784** del Boletín Judicial de fecha **13 de junio de 2024** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE-**

En **14 de junio de 2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14,784** del Boletín Judicial de fecha **13 de junio de 2024. CONSTE-**