

**PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**  
**JUZGADO MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA PLAYAS DE ROSARITO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 1026/2019.**

En la Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1026/2019** relativo al juicio [REDACTED], en el ejercicio de la **acción** [REDACTED], promovido por [REDACTED] en su calidad de [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED], en contra de [REDACTED] **RAMONET** [REDACTED] y;

**R E S U L T A N D O:**

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,580.185.1279	494,904.7202	
1	█	N 83°05'20.94" E	24.926	█	3,580.188.1271	494.929.4851	C. YUCATAN
█	3	S 06°07'57.55" E	32.567	3	3,580.155.7462	494,932,9643	LOTE 3
3	4	S 73°22'13.70" W	25.642	4	3,580.148.4080	494.908.3950	COLONIA CONSTITUCION
4	1	N 05°41'02.65"W	36.901	1	3,580,185.1279	494,904.7202	LOTE 1
<b>SUPERFICIE = 870.349 m2</b>							

1.- Que por escrito presentado el día cinco de julio del año dos mil diecinueve, compareció ante este Juzgado [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** en el ejercicio de la **acción** [REDACTED] a [REDACTED] **RAMONET** [REDACTED], por las siguientes prestaciones: **A)** Que se declare judicialmente que la sucesión que represento tiene pleno dominio del inmueble identificado como lote de terreno número [REDACTED] [REDACTED] de Playas de Rosarito, con las siguientes medidas y colindancias:

**B)** Como consecuencia de la prestación anterior, se condena al demandado a restituirme el inmueble expresado en el inciso que antecede, con sus frutos y accesiones; **C)** Se condene a la parte demandada a pagar a nuestro favor la cantidad que fijen los peritos en ejecución de sentencia, por concepto de perjuicios, el cual deberá traducir en una renta por la ocupación indebida del inmueble materia de este juicio; basando la demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables e incorporado los documentos fundatorios de su derecho, cuyo contenido se da por reproducido en este apartado como si fuera insertado a la letra en obvio de repeticiones innecesarias y en base a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal consagrados en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

■.- Por auto de data nueve de julio del dos mil diecinueve, fue admitida la instancia en la vía y forma propuestas, ordenando el emplazamiento del pasivo procesal el cual se practicó conforme a derecho, habiendo dado contestación a la demanda dentro del término legal conferido, negando categóricamente las pretensiones de su contrincante, haciendo valer sus defensas y oponiendo sus excepciones, en términos de su escrito presentado el veinticinco de noviembre del dos mil diecinueve, al que adjuntó los documentos fundatorios de sus excepciones; habiendo quedado fijada la Litis, se abrió el juicio a la etapa probatoria, dentro de la cual ambos litigantes ofrecieron sus respectivas pruebas, mismas que fueron calificadas en términos del auto de fecha diez de febrero del dos mil veinte, eligiendo la forma oral para su recepción y ordenando la preparación de las pruebas que así lo requerían para su desahogo en la audiencia pública de ley, teniendo verificativo a las nueve horas del día veintiocho de septiembre del dos mil veintiuno, iniciando con la etapa conciliatoria, en donde, ambas partes manifestaron su voluntad de no celebrar convenio para dar por terminada la controversia, por lo que, se siguió con el desahogo de las probanzas que así se encuentran y, al haber pendientes por preparar se suspendió la audiencia, continuando a las once horas del cuatro de noviembre del año en curso, y, sin haber otros medios de prueba pendientes por desahogar, se pasó a la fase de alegatos, en donde los contendientes formularon sus alegaciones de manera verbal y directa en todo lo que de hecho y por derecho les corresponde concluyendo con la citación de los litigantes para oír la sentencia definitiva que en derecho proceda, misma que en esta fecha se pronuncia conforme a los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

**I.- Competencia.-** Al ejercitarse una acción real, el suscrito Juzgador es competente para conocer el presente asunto, en atención a que el inmueble materia de la litis se encuentra ubicado dentro de esta esfera jurisdiccional, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 144, 145 y fracción III del numeral 157, todos del Código Adjetivo Civil para esta Entidad Federativa, en concordancia con el numeral 85 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California.

**II.- Vía.-** La vía ordinaria civil elegida y seguida en este asunto, es la correcta, en los términos previstos por el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles en nuestro Estado, en relación con lo estatuido en su numeral 425, al no actualizarse ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 424 del mismo Código.

**III.- Capacidad legal, legitimación procesal y personería.-** Por un lado, la parte actora, [REDACTED] comparece a través de su Albacea, [REDACTED] Vallejo, personería que se le continúa reconociendo en mérito de las copias certificadas en fecha siete de marzo del dos mil diecinueve, por la Licenciada Jetsabel Frausto Martínez, Secretaria de Acuerdos Adscrita a este propio Juzgado, emanadas del expediente local 298/2012, relativo a la Sucesión Intestamentaria a Bienes de la hoy demandada, de las que se observa el nombramiento, aceptación, protesta y discernimiento del cargo del Albacea; que al no encontrarse impugnado de falsedad en cuanto a su autenticidad o exactitud, se le confiere pleno valor probatorio, en base a lo dispuesto por los artículos 322 fracción I, 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Asimismo, con fundamento en los artículos 1593 fracción V II del Código Civil para el Estado de Baja California, en concordancia con los artículos 1o. fracción III y 45 primer parte, del Código Procesal en consulta.

Por otro lado, el demandado, goza de la capacidad legal necesaria para acudir por su propio derecho en defensa de sus intereses, al no desprenderse ninguna causa que restrinja su personalidad, conforme a lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Civil para Baja California, en relación con los artículos 1o. fracción III y 44 fracción I del Código Procesal en consulta.

De igual forma, la parte actora, por medio de su precitado representante, cuenta con legitimación procesal, por gozar de la potestad para instar a este órgano jurisdiccional dando inicio al juicio, al ejercer la acción de que se trata y; el demandado, tiene la legitimación procesal menester, por ser aquél en contra de quien se ejerce la acción y se opone a las pretensiones de la accionante;

reuniendo la calidad de parte actora y parte demandada, respectivamente, frente al derecho cuestionado.

Ante lo cual, se colige que, ambas partes tienen legitimación procesal, por ser las personas con la idoneidad para actuar en el juicio, inferida de su posición respecto del litigio.

**IV.- Fijación de la litis.-** En el presente juicio, la relación jurídico-procesal quedó debidamente fijada a través de las pretensiones planteadas por la parte actora en su demanda y por la resistencia a las mismas efectuadas por el demandado que dio contestación a aquélla, al oponer sus excepciones; reuniéndose los elementos formales para que la controversia tenga validez y existencia, conforme a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 1o. del Código Adjetivo Civil para este Estado, en relación con los artículos 256, 257, 260, 261 y 266 del mismo Código.

**V.- Derecho en general.-** La fracción VI del artículo 79 y numeral 81 del Código de Procedimientos Civiles para esta Entidad Federativa, precisan que:

**ARTÍCULO 79.-** Las resoluciones son: ...

VI.- Sentencias definitivas.

**ARTÍCULO 81.-** Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las 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. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Por su parte, el artículo 277 de ese mismo Código, impone a las partes la carga de probar su acción y excepciones, respectivamente. De ahí que, más adelante, se procederá al análisis de las presentes actuaciones, para determinar cuál de las partes, cumple con esta última exigencia legal.

**VI.- Motivo de la controversia.-** En síntesis, la actora argumenta sustancialmente que: "... en fecha 25 de noviembre de 1984... [REDACTED] [REDACTED] adquirió mediante contrato privado de compraventa por parte de la señora [REDACTED] [REDACTED] el inmueble identificado como Lote número [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad... el 14 de septiembre del 2004 la parte vendedora hizo entrega a Lorenzo Vallejo la carta finiquito, en la cual se hace constar que el inmueble materia del contrato se encontraba cubierto en su totalidad en razón a lo anterior el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, en fecha 12 de abril de 2010 le fue expedido el Título de propiedad a Lorenzo Vallejo, inscrito bajo número de partida [REDACTED],... en 2012, ante este Juzgado se tuvo por denunciada la Sucesión Intestamentaria a nombre de [REDACTED] [REDACTED], bajo expediente 298/2012... me fue informado por parte del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Playas de Rosarito, que dicho inmueble había sido prescrito por la ahora demandada [REDACTED]

RAMONET [REDACTED], todo ello bajo el expediente 1038/2013, ante este Tribunal, todo ello sin que la sucesión que represento haya sido llamada a juicio... es por ello, que el Suscrito con el carácter de Albacea, se interpuso juicio de amparo reclamando el ilegal emplazamiento... que en fecha 20 de diciembre del año 2016 mediante sentencia definitiva la Justicia Federal ampara y protege al Suscrito, la cual dejara sin efecto el título de propiedad de la hoy demandada... sin embargo fue la propia demandada [REDACTED] RAMONET [REDACTED] que por así convenir a su propio interés se desistió de la demanda en contra de la sucesión que hoy represento y con ello se quedó sin documento alguno que acreditara la posesión del inmueble que hoy se reivindica, aunado a que la posesión de la demandada es derivada de un contrato de comodato que celebros el actor de la sucesión con la misma... es por ello que acudo a su señoría a fin de que se reivindique el bien inmueble identificado como lote [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad... toda vez que la parte demanda carece de documento alguno la cual acredite su legítima posesión, por ello que la demandada está obligada a restituirme el bien inmueble materia del presente juicio con sus frutos y accesorios...” .

**Por su parte, la demandada** en su defensa, medularmente dijo: “... es cierto que me desistí de la demanda en el expediente 1038/2013, siendo que en vida el de nombre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], hoy autor [REDACTED], demando a la suscrita la rescisión de un contrato de comodato, respecto del bien inmueble hoy en litigio, radicado bajo el expediente 383/2008... donde resolvió el Juzgador de Primera Instancia declarar procedente la acción intentada, sentencia confirmada por la Segunda Sala... resolución dictada en fecha veintitrés de enero del año dos mil nueve... ambas parte fuimos notificadas el 28 de enero del año dos mil nueve. Lo que constituye cosa juzgada... expediente 383/2008, que para su Señoría es un hecho notorio..... al confesar el Albacea en el hecho que se contesta que mi posesión es derivada de un contrato de comodato celebrado con el autor de la sucesión, es claro que la presente acción real resulta improcedente... por ello al resultar mi posesión de una relación personal, es improcedente la acción reivindicatoria, por lo que en su momento deberá condenarse a la activa procesal de los gastos y costas por haberse conducido con temeridad y mala fe... contrario a lo que expone, resulta improcedente la acción reivindicatoria pues en vida el de nombre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demanda a la suscrita la rescisión de un contrato de comodato... se resolvió declarar procedente la acción intentada... lo que constituye cosa juzgada refleja...”, a lo cual opuso las siguientes **excepciones: “1 y [REDACTED]: LA FALTA DE DERECHO Y DE ACCION y 3.- COSA JUZGADA REFLEJA**, en los términos y consideraciones de derecho a que se contrae en su capítulo respectivo, dándose aquí por insertados a la letra en obvio de repeticiones innecesarias y en base a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal consagrados en el artículo 17 constitucional.

## VII.- Estudio de la excepción de cosa juzgada refleja previo al

**análisis de la acción.-** Considerando que, la demandada [REDACTED] **RAMONET** [REDACTED], entre otras, opone la denominada: **“EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA REFLEJA.”**, siendo ésta de las consideradas como perentorias, cuya finalidad es desvirtuar la procedencia de la acción y; debido a que, el objeto directo de la cosa juzgada estriba en la inmutabilidad y su objeto indirecto se constriñe en la certeza jurídica, para evitar resoluciones contradictorias; entonces, enseguida se procede con su análisis, previo al estudio del fondo de la litis, debido a que, de proceder aquella, sería innecesario el estudio del fondo de las pretensiones.

Sirviendo de sustento a lo anterior, los criterios contenidos en las siguientes tesis aisladas:

Tesis: I.14o.C.45 C	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	172788	1 de 1
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo XXV, Abril de 2007	Pag. 1686	Tesis Aislada(Civil)	

**COSA JUZGADA REFLEJA. CUANDO SE OPONE COMO EXCEPCIÓN Y ATENDIENDO A LA FINALIDAD QUE CON ELLA SE PERSIGUE, DEBE RESOLVERSE PREVIAMENTE AL DICTADO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA Y CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 42 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

La figura de la cosa juzgada refleja no es distinta de la excepción de cosa juzgada, sino que debe entenderse contenida en forma implícita en la citada excepción, para los efectos de su regulación y de la oportunidad de su estudio, porque si bien es cierto que en la cosa juzgada se requiere que en ambos juicios exista identidad en las cosas, en las causas, en las personas de los litigantes y en la calidad con que lo fueren, y para que se actualice la eficacia refleja de la cosa juzgada en un segundo juicio, no es indispensable la concurrencia de esos tres elementos de identidad, sino sólo se requiere que en el primer juicio se hubiere emitido sentencia, con autoridad de cosa juzgada, en la que se contenga una decisión sobre un aspecto fundamental, que influya o se refleje en la resolución que debiera pronunciarse en un segundo juicio, también lo es que ambas figuras tienen como nota común que cuando se oponen como excepción persiguen evitar, en general, el dictado de sentencias contradictorias, en lo sustancial, en juicios en que existan elementos de hecho o presupuestos lógicos semejantes y, adicionalmente, de acuerdo con las características que en la sustanciación de dicha excepción se establecen en el artículo { [HYPERLINK "javascript:AbrirModal\(1\)" }42 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal](#)  
Amparo en revisión 403/2006. Sociedad Cooperativa Ejidal de Consumo de San Pedro Zacatenco, S.C.L. 9 de febrero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Alejandro Sánchez López. Secretaria: Laura Díaz Jiménez.

En efecto, la demandada [REDACTED] **RAMONET** [REDACTED], a través de sus escrito de contestación de demanda, alude la tramitación del juicio **Sumario Civil**, en el ejercicio de la **acción de rescisión de contrato de comodato**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (**HOY SUCESION**), en contra de [REDACTED] **RAMONET** [REDACTED], sobre el mismo inmueble de la presente controversia, bajo el expediente número **0383/2008**, del índice de este Juzgado.

Asimismo, la pasivo, entre otras, ofreció la prueba documental publica relativo a diversas actuaciones que integran el referido expediente **0383/2008**, así como de la sentencia definitiva pronunciada a los diecisiete días del mes de junio del dos mil ocho, la cual fue confirmada en grado de apelación, por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, mediante ejecutoria emitida en veintitrés de enero del año dos mil nueve; documental publica admitida en auto de

data diez de febrero del dos mil veinte, sin embargo, mediante promoción presentada en cuatro de noviembre del presente año, exhibido copias certificadas de todo lo actuado dentro del expediente 383/2008, toda vez que las presentadas con antelación como medio de prueba se encuentran incompletas- según dice- a lo cual se le tuvo por exhibidas con vista a la accionante para que dentro del término de tres días alegara de buena prueba, quien no hizo manifestación alguna.

Encima de todo, lo actuado en ese juicio reivindicatorio (**0383/2008**), es un **hecho público notorio para quien esto resuelve**, por tratarse de un expediente tramitado ante este mismo Tribunal, el cual, ha sido consultado por el suscrito juzgador para el pronunciamiento de este fallo.

Antes bien, **cabe distinguir entre la cosa juzgada y la cosa juzgada refleja**, como se realiza enseguida.

La **cosa juzgada** precisa del elemento de identidad, es decir, para que la cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es menester que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que ésta sea invocada, concurre identidad de las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron. Pero, además, que en la primer sentencia se haya analizado el fondo de las pretensiones. Como se robustece con el criterio que a la letra reza:

**COSA JUZGADA. ELEMENTOS PARA SU EFICACIA REFLEJA.** La **cosa juzgada** encuentra su fundamento y razón en la necesidad de preservar y mantener la paz y la tranquilidad en la sociedad, con medidas que conserven la estabilidad y la seguridad de los gobernados en el goce de sus libertades y derechos, y tiene por objeto primordial proporcionar certeza respecto a las relaciones en que se han suscitado litigios, mediante la inmutabilidad de lo resuelto en una sentencia ejecutoriada. La **cosa juzgada** puede surtir efectos en otros procesos, de dos maneras: la más conocida, es la eficacia directa, y opera cuando los elementos de sujetos, objeto y causa son idénticos en las dos controversias de que se trate; la segunda es la eficacia **refleja**, con la cual se robustece la seguridad jurídica, al proporcionar mayor fuerza y credibilidad a las resoluciones judiciales, evitando que criterios diferentes o hasta contradictorios sobre un mismo hecho o cuestión, puedan servir de sustento para emitir sentencias distintas en asuntos estrechamente unidos en lo sustancial o dependientes de la misma causa; esto es, la tendencia es hacia la inexistencia de fallos contradictorios en temas que, sin constituir el objeto directo de la contienda, son determinantes para resolver litigios. En esta modalidad no es indispensable la concurrencia de las tres clásicas identidades sino sólo se requiere que las partes del segundo proceso hayan quedado vinculadas con la sentencia ejecutoriada del primero; que en ésta se haya tomado una decisión precisa, clara e indubitable, sobre algún hecho o una situación determinada, que constituya un elemento o presupuesto lógico, necesario para sustentar jurídicamente la decisión de fondo del objeto del conflicto, de manera tal, que sólo en el caso de que se asumiera criterio distinto respecto a ese hecho o presupuesto lógico relevante, pudiera variar el sentido en que se decidió la contienda habida entre las partes; y, que en un segundo proceso que se encuentre en estrecha relación o sea interdependiente con el primero, se requiera nuevo pronunciamiento sobre aquel hecho o presupuesto lógico, como ocurre especialmente con relación a la causa de pedir, es decir, a los hechos o actos invocados por las partes como constitutivos de sus acciones o excepciones. Por tanto, los **elementos que deben concurrir para que se produzca la eficacia refleja de la cosa juzgada**, son: **a) La existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente; b) La existencia de otro proceso en trámite; c) Que los objetos de los dos pleitos**

sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia, a grado tal, que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios; d) Que las partes del segundo hayan quedado obligadas con la ejecutoria del primero; e) Que en ambos se presente un hecho o situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio; f) Que en la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuesto lógico; g) Que para la solución del segundo juicio se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico-común, por ser indispensable para apoyar lo fallado.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 450/2008. Beatriz María Varo Jiménez. 30 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.  
Nota: Por ejecutoria del 16 de noviembre de 2011, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 433/2010, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

Entonces, apegándonos a este criterio de nuestros máximos tribunales, se obtiene que los **elementos de la cosa juzgada refleja**, son a saber:

- a) La existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente;
- b) La existencia de otro proceso en trámite;
- c) Que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia, a grado tal que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios;
- d) Que las partes del segundo hayan quedado obligadas con la ejecutoria del primero;
- e) Que en ambos se presente un hecho o una situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio;
- f) Que la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuestos lógico;
- g) Que para la solución del segundo juicio se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico-común, por ser indispensable para apoyar lo fallado.

Bajo este contexto, **se actualiza el primer elemento** de la **cosa juzgada refleja** consistente en la **existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente**, (expediente local **0383/2008**).

De igual forma, **nace el segundo elemento** de la **cosa juzgada refleja** relativo a **la existencia de otro proceso en trámite**, siendo el que hoy nos ocupa (expediente local **1026/2019**).

Aunado a que, estos dos elementos logran acontecer, debido a que, en los

dos juicios, existe identidad de la cosa, entendiéndose esta, como la cosa misma que se da (objeto material), origen de las acciones interpuestas en ambos juicios, la cual devienen del mismo bien inmueble (cosa).

En relación al tercer elemento de la cosa juzgada refleja consistente en que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia, a grado tal que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios; primeramente, cabe decir que se entiende como objeto del juicio la causa del pedir, o bien, las pretensiones de las partes. De ahí que, el objeto de todo contrato es el objeto de la obligación creada por él

En el caso que nos ocupa, los objetos del juicios seguidos bajo los expedientes locales **0383/2008** y **1026/2019**, son distintos, pues en el primero, al ejercerse la acción personal de rescisión de un contrato de comodato, las pretensiones perseguidas fueron declarar rescindido el contrato de comodato celebrado entre Lorenzo Vallejo Vallejo (hoy, su Sucesion) y [REDACTED] Ruiz, celebrado en fecha veinte de noviembre del dos mil tres, respecto al bien inmueble identificado como lote de terreno número [REDACTED], ubicado en la [REDACTED] vista de esta ciudad; en cambio, en el presente juicio (1026/2019), el objeto del mismo, la parte actora persigue que se declare que tiene dominio sobre la cosa, sobre la cual tiene la propiedad, que la parte demandada le entregara la cosa, con sus frutos y acciones, como lo establece el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California; así como el pago de perjuicios traducidos como el pago de una renta, por el uso indebido del inmueble, de lo cual se advierte que, los objetos de juicios no son necesariamente conexos, ya que en la especie aun cuando se encuentran estrechamente vinculados en cuanto a la posesión del mismos bien raíz, empero, en el supuesto no concedido de que procediera la acción ejercida en éste (**1026/2019**), entonces el inmueble materia de la litis (que es el mismo en los dos juicios) volvería a ser del dominio del actor, reconociéndosele su derecho de propiedad que dice tener sobre dicho inmueble, lo cual en modo alguno, se estaría contraviniendo con la ejecutoria emitida en el primer juicio 383/2008, pues en aquél únicamente se declaró la rescisión del contrato de comodato, aun cuando, la consecuencia de ello, es la restitución del inmueble objeto del mismo, ello no es óbice para que en este controvertido – en su caso- al estimar procedente la acción y declara que el accionante tiene el pleno dominio sobre el bien raíz y como consecuencia legal inherente, decretar la restitución del inmueble a su legítimo propietario, de lo anterior se obtiene que las pretensiones deducidas por la aquí actora, son distintas a las que hizo valer

en el anterior juicio (383/2008). Mas aun que- en el supuesto- de no resultar procedente su acción reivindicatoria, este Juzgador únicamente se pronuncia en ese sentido, porque de ninguna manera podría determinar a quién le corresponde el dominio del inmueble objeto de la Litis, menos aún, determinar que la demandada tiene el dominio sobre el mismo.

Ante esta tesisura, en modo alguno se da la posibilidad de que surjan fallos contradictorios, como así se razono en líneas anteriores, en virtud de que, la aquí actora, necesariamente tiene que demostrar su legitimación en la causa del pedir, es decir, que tiene justo título, acorde a lo dispuesto por la fracción I del artículo 1 del Código Adjetivo en consulta; lo que en el juicio primigenio no se analizó, pues en el mismo únicamente se analiza la relación contractual celebrada entre las partes, relativa al comodato, como así se hizo, en el cual se determinó el préstamo que sobre dicho inmueble le hizo el señor Lorenzo Vallejo Vallejo a la hoy demandada, para que lo ocupara por un mes, de ahí que en el juicio primigenio no se analizó ningún aspecto fundamental que sirva de base para la sentencia que se emita en este juicio creando efectos en esta última como consecuencia de la emitida en el anterior juicio.

Cobra aplicación a lo anterior, lo sustentado por nuestros máximos tribunales en la siguiente tesis aislada:

Tesis: I.5o.C.7 C	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	204955	53 de 58
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo I, Junio de 1995	Pag. 423	Tesis Aislada(Civil)	

### **COSA JUZGADA, EFICACIA REFLEJA DE LA.**

Existen litigios en los cuales aun cuando no podría oponerse la excepción de **cosa juzgada**, porque no concurra alguno de los cuatro elementos a que se refiere el artículo 422 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como sería el caso en que existiendo identidad en las cosas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueren, no existe identidad en las causas; sin embargo, no puede negarse la influencia que ejerce la **cosa juzgada** del pleito anterior sobre el que va a fallarse, la cual se **refleja**, porque en la sentencia ejecutoriada fue resuelto un aspecto fundamental que sirve de base para decidir la segunda reclamada en amparo directo, a efecto de impedir que se dicten sentencias contradictorias, donde hay una interdependencia en los conflictos de intereses, de tal forma que lo reclamado en un juicio posterior esté en pugna con lo fallado por sentencia ejecutoria en el primitivo juicio.

### **QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 745/94. Estefanía Rodríguez Monter de Vargas y otro. 6 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

En consecuencia, no se configura el tercer elemento de la **cosa juzgada refleja** relativo a que los objetos de los dos pleitos son conexos, por no estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia,

a grado tal que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios, como quedó motivado.

Sirviendo de apoyo a lo anterior, además, los criterios contenidos en las siguientes jurisprudencias:

Tesis: I.6o.C. J/43	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	182862	41 de 58
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo XVIII, Noviembre de 2003	Pag. 803	Jurisprudencia(Civil)	

### **COSA JUZGADA REFLEJA.**

Se da la **cosa juzgada refleja**, cuando existen circunstancias extraordinarias que, aun cuando no sería posible oponer la excepción de **cosa juzgada** a pesar de existir identidad de objeto en un contrato, así como de las partes en dos juicios, no ocurre la identidad de acciones en los litigios; pero que no obstante esa situación, influye la **cosa juzgada** de un pleito anterior en otro futuro, es decir, el primero sirve de sustento al siguiente para resolver, con la finalidad de impedir sentencias contradictorias, creando efectos en esta última, ya sean de manera positiva o negativa, pero siempre reflejantes.

#### **SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 1776/96. Miguel Villegas Castro. 18 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: María Teresa Covarrubias Ramos.

Amparo directo 396/2001. Rafaela Nieto Quintero. 9 de febrero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: [REDACTED] Guadalupe Sánchez González.

Amparo directo 4026/2001. Antonio Alejandro Mora Jiménez. 21 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: [REDACTED] Juan Bracamontes Cuevas. Secretaria: Lorena Angélica Taboada Pacheco.

Amparo en revisión 996/2003. Martha Elena Guevara Pedroza. 3 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Miguel Ángel Castañeda Niebla.

Amparo directo 5266/2003. Delfino García Caballero, su sucesión. 22 de septiembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretaria: Laura Ivón Nájera Flores.

Tesis: I.3o.C. J/66 (9a.)	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	160323	22 de 58
Tribunales Colegiados de Circuito	Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3	Pag. 2078	Jurisprudencia(Civil)	

### **COSA JUZGADA. INFLUENCIA DE UN JUICIO ANTERIOR POR SER REFLEJA AL QUE VA A FALLARSE, NO OBSTANTE QUE NO EXISTA IDENTIDAD EN LAS COSAS O ACCIONES EJERCITADAS.**

Para que exista **cosa juzgada** es necesario que entre el caso resuelto por sentencia definitiva y aquel en que se invoca, concurren identidad de las cosas, en las causas, en las personas de los litigantes y en la calidad con que lo fueren, esto es, que se haya hecho con anterioridad un pronunciamiento de derecho entre las mismas partes, sobre las mismas acciones, la misma **cosa** y la misma causa de pedir. De ese modo las excepciones vertidas por la demandada, que derivan de haber celebrado un contrato verbal de compraventa respecto del inmueble materia de la controversia, quedó resuelto en forma definitiva al considerarse que no acreditó la existencia del citado contrato, respecto de lo cual sí existe un pronunciamiento de fondo, que causó ejecutoria y constituye **cosa juzgada**, misma que no se puede variar a riesgo de vulnerar la garantía de seguridad jurídica. Ahora bien, la **cosa juzgada refleja** opera cuando existen circunstancias extraordinarias que, aun cuando no sería posible oponer la excepción de **cosa juzgada** a pesar de existir identidad de objeto de un contrato, así como de las partes en dos juicios, no ocurre la identidad de

acciones en los litigios, pero no obstante esa situación, influye la **cosa juzgada** de un pleito anterior en otro futuro; es decir, el primero sirve de sustento al siguiente para resolver, con la finalidad de impedir sentencias contradictorias, creando efectos en esta última, ya sea de manera positiva o negativa, pero siempre reflejantes. La **cosa juzgada** tiene por objeto, en términos generales, evitar la duplicidad de procedimientos cuando en el primero de ellos se resuelve una cuestión jurídica, y para que surta efectos en otro juicio es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia ejecutoriada y aquel en que ésta sea invocada, concurren identidad de cosas, causas y personas de los litigantes, así como la calidad con que contendieron; y no obstante que en el caso no exista identidad en las cosas o acciones ejercitadas, no puede negarse la influencia que ejerce la **cosa juzgada** del pleito anterior sobre el que va a fallarse, la cual es **refleja**.

### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 12293/99. Estela Rabinovich Shaderman. 30 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: [REDACTED] Atanacio Alpuche Marrufo. Secretario: Alfredo Lugo Pérez.  
Amparo directo 2083/2001. María Hilaria Santeliz López. 18 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Hilario Salazar Zavaleta.  
Amparo directo 2603/2002. Bayer de México, S.A. de C.V. 14 de marzo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: Francisco Peñaloza Heras.  
Amparo directo 171/2008. Rubén González Mendoza. 14 de agosto de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena.  
Amparo en revisión 107/2009. \*\*\*\*\*. 11 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: [REDACTED] Luis Evaristo Villegas.

Pasando al **cuarto elemento** de la cosa juzgada refleja, referente a que **las partes del presente juicio hayan quedado obligadas con la ejecutoria del primero**, tenemos que, la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, cuyo contenido se da por reproducido en este apartado como si fuera insertado a la letra en obvio de repeticiones innecesarias y atento a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal consagrados en el artículo 17 constitucional, reconoce expresamente la sentencia emitida en su contra, de la cual queda obligada con la ejecutoria emitida en el mismo .

Atento a lo anterior, resulta incuestionable que la aquí demandada, quedó obligada con la ejecutoria del juicio de rescisión de contrato de comodato, en su calidad de ahí demandada, al haber sido condenada a desocupar y entregar el mismo lote de terreno de la presente controversia, sin embargo, su obligación no alcanza a la controversia que hoy se analiza en el presente juicio, pues como ya se dijo, las prestaciones reclamadas en esta controversia resultan diferentes a las reclamadas en aquel controvertido; por ello, lo anterior no es óbice para resolver este juicio, pues- de resultar procedente la acción reivindicatoria que hoy se ejercita- la declaración de restitución del inmueble en Litis a favor de la actora, resultaría- en su caso- como consecuencia de decretar que esta es la legítima propietaria del bien raíz de que se trata, en cambio, la entrega a favor de la actora, en el juicio primigenio, resulta como consecuencia de la rescisión de un contrato de comodato, en el cual se determinó que efectivamente existió un préstamo de dicho inmueble que le hizo Lorenzo Vallejo a la hoy demandada.

Por ende, no se actualiza el **cuarto elemento** de la cosa juzgada refleja, en cuanto a que **las partes del presente juicio hayan quedado obligadas con las ejecutorias del primero** al haber sido condenada a desocupar y entregar inmediatamente al ahí y aquí, accionante (hoy sucesión) el mismo inmueble materia de los dos juicios que nos constriñen, empero, de ninguna manera, se puede determinar que la obligación nace a consecuencia de la misma causa.

En relación al **quinto elemento** de la **cosa juzgada refleja**, referente a que **en los dos juicios se presente un hecho o una situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio**, en la especie, el Suscrito Juzgador al resolver este litigio no determina una cuestión juzgada en el juicio primigenio, pues como ya se dijo en este caso se trata de determinar el dominio que sobre el derecho de propiedad que reclama tiene el actor, y en aquel únicamente se establece la rescisión de un contrato de comodato, emanado de un acto jurídico relativo al préstamo que sobre dicho bien le hizo el actor a la demandada de donde se infiere que no es un mismo hecho o cuestión ya que los asuntos no dependen de la misma causa o situación que pueda influir en el sentido de la decisión de este litigio, como quedó motivado en supra líneas.

Luego, **el suscrito juzgador no se encuentra impedido en pronunciarse sobre una cuestión porque la misma no ha sido determinada mediante las cosas juzgadas en el juicio primigenio** (expediente local **0383/2008**) obedeciendo al objeto directo de la cosa juzgada, esto es, su inmutabilidad y definitividad, así como a su objeto indirecto consistente en la certeza jurídica, pues éstos logran que la cosa juzgada tenga eficacia ante la necesidad de preservar y mantener la paz y tranquilidad de la sociedad, ya que, es un derecho fundamental de todo ser humano el no ser juzgado dos veces por la misma causa, o bien, por la misma situación o hecho determinado, lo que en el caso no acontece. De igual forma, con el ánimo de salvaguardar los derechos humanos de seguridad jurídica y debido proceso, pues opinar lo contrario, además, conculcaría el derecho humano de igualdad ante la ley, atendiendo a que las partes en el juicio primigenio de manera igualitaria, tuvieron la oportunidad de defensa y de demostrar dentro de ese proceso sus pretensiones.

Lo anterior, con fundamento en lo establecido en los artículos 1, 14, segundo párrafo y 17, tercer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con los artículos 8, punto 1 y 24 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Además, con apoyo en los criterios sustentados por nuestros máximos tribunales en las tesis aisladas siguientes:

## COSA JUZGADA. PRINCIPIO ESENCIAL DEL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA.

La cosa juzgada es la institución resultante de una sentencia obtenida de un proceso judicial seguido con las formalidades esenciales del procedimiento, conforme a los artículos [14, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos](#) y el [17](#), que señala que las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para garantizar la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones. Así, la relación armónica de esos dos artículos constitucionales instituye a la cosa juzgada como la resulta de un juicio concluido en todas sus instancias, llegando al punto en que lo decidido ya no es susceptible de discutirse; privilegia la garantía de acceso a la justicia prevista en el segundo párrafo del citado artículo [17](#) dotando a las partes en litigio de seguridad y certeza jurídica. La naturaleza trascendental de esa institución radica en que no sólo recoge el derecho a que los órganos jurisdiccionales establecidos por el Estado diriman los conflictos, sino también el relativo a que se garantice la ejecución de sus fallos. Por lo anterior, la cosa juzgada es uno de los principios esenciales del derecho a la seguridad jurídica, en la medida en que el sometimiento a sus consecuencias constituye base esencial de un Estado de derecho, en el apartado de la impartición de justicia a su cargo.

### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 263/2012. Administradora Brios, S.A. de C.V. 30 de agosto de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Nora de Dios Sánchez.

Ante esta tesis, **no es de asistirle la razón a la aquí demandada**, en su escrito de contestación de demanda presentado en fecha veinticinco de noviembre del dos mil diecinueve, en el sentido de que –según su apreciación– se configura la cosa juzgada refleja, porque –acorde a su dicho– resulta improcedente la acción real reivindicatoria, pues en vida, el de nombre Lorenzo Vallejo demandó a la suscrita la Rescisión de un Contrato de comodato respecto del mismo bien en litigio, emanado esta de una relación de carácter personal, siendo el caso que la acción reivindicatoria resulta de una acción de tipo real, de ahí que no resulta viable esta acción real– según dice– por existir previamente una acción personal que ejecutar.

Bajo este contexto, no se da el **quinto elemento** de la **cosa juzgada refleja**, referente a que **en los dos juicios se presente un hecho o una situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio.**

En lo concerniente al **sexto elemento** de la cosa **juzgada refleja** consistente en que **la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuesto lógico**, como ya se dijo, la sentencia ejecutoriada emitida en el juicio de rescisión de contrato de comodato, de manera precisa, clara e indubitable en modo alguno determina que, exista un elemento como presupuesto lógico estrechamente vinculado en este juicio dependiente de la misma causa, que pueda dar pie emitirse sentencia contradictorias, atento a lo razonado dentro del estudio de los elementos tercero y quinto de la figura jurídica que se analiza, remitiéndonos a su contenido por economía procesal.

Ante lo cual, tampoco se actualiza este sexto elemento de la cosa juzgada refleja, relativo a que la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuesto lógico.

Por último, en relación al séptimo y último elemento de la cosa juzgada refleja concerniente a que para la solución del segundo juicio se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico-común, por ser indispensable para apoyar lo fallado, se insiste, la ahora accionante, en calidad también de actora en el juicio de rescisión de contrato de comodato, al demostrar contar con la relación contractual; emanada de un préstamo personal que sobre dicho inmueble le hizo a la hoy demandada, para que lo ocupara de forma gratuita por un mes, ello no constituye un elemento necesario para la procedencia de la acción reivindicatoria que hoy nos ocupa, en virtud de que, la aquí actora forzosamente tiene que demostrar su legitimación en la causa del pedir, emanada de un justo título con el cual acredite tener el pleno dominio y derecho de propiedad, sobre la cosa. Bajo este contexto, al no actualizarse todos los elementos de la cosa juzgada refleja, se declara la IMPROCEDENCIA de la excepción de cosa juzgada refleja.

**VIII.- Estudio de la acción.-** Bajo el anterior contexto, se procede entonces a realizar el análisis de la acción que hoy nos ocupa. En lo conducente los artículos 3 y 4 del Código Adjetivo Civil para Baja California, estatuyen a la letra que:

**ARTÍCULO 3.-** Por las acciones reales se reclamarán: la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria.

**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 dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones, en los términos prescritos por el Código Civil.

Asimismo, tratándose del ejercicio de la acción que nos ocupa, nuestros máximos tribunales han sustentado los requisitos que debe de acreditar en juicio la persona que la intenta, lo cual ha quedado plasmado en su jurisprudencia que a la letra reza como sigue:

Tesis: VI.2o. J/193	Gaceta del Semanario Judicial de la Federación	Octava Época	219236	36 de 46
Tribunales Colegiados de Circuito	Núm. 53, Mayo de 1992	Pag. 65	Jurisprudencia(Civil)	

**ACCION [REDACTED]. 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.

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

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: Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Así como en los criterios emitidos por nuestros máximos tribunales que a la letra dicen:-

**“ACCIÓN [REDACTED]. NO ES REQUISITO ESENCIAL PARA SU PROCEDENCIA QUE EN LA DEMANDA INICIAL SE PRECISEN LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL BIEN QUE PRETENDE REIVINDICARSE.**

De los preceptos legales que regulan la acción reivindicatoria se obtienen elementos que condicionan su procedencia, estos son la propiedad del bien que el actor pretende reivindicar y su posesión por el demandado, de los que se deriva un tercer elemento: la identidad, es decir, que el bien del actor sea poseído por el demandado. Ahora bien, el elemento consistente en la identidad del predio a reivindicar se acredita dentro del procedimiento a través de cualquier medio probatorio reconocido por la ley, que permita crear convicción en el juzgador de que el inmueble reclamado es el poseído por el demandado. Esto es, la identidad se establece con lo que el actor exige al demandado, sin que para ello sea necesario precisar en el escrito inicial las características específicas del bien de que se trata. Por lo anterior, se concluye que no es requisito esencial para la procedencia de la acción reivindicatoria que en la demanda inicial se precisen la superficie, medidas y colindancias del bien que pretende reivindicarse, pues basta proporcionar los datos que permitan saber cuál bien se reclama y que está en posesión del demandado, aun en aquellos casos en que no sea fácil identificar a qué se refiere el documento fundatorio de la acción, pues tales hechos han de demostrarse en el juicio, toda vez que son datos o circunstancias objeto de prueba dentro del procedimiento.

1a./J. 104/2008

Contradicción de tesis 142/2007-PS. Entre los criterios sustentados por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tribunal Colegiado del Vigésimo Sexto Circuito y Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito. 3 de septiembre de 2008. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria Guillermina Coutiño Mata.

Tesis de jurisprudencia 104/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha primero de octubre de dos mil ocho.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.”.**

**“ACCION [REDACTED], AL ACCIONANTE INCUMBE DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA.**

La parte actora es la obligada a demostrar los hechos constitutivos de la **acción reivindicatoria**, pues en una controversia de esta naturaleza, no incumbe al demandado acreditar ser dueño del inmueble que ocupa, sino al **accionante** probar que el amparado por su título de propiedad, corresponde real y efectivamente al que posee su contrario y, de ese modo, la ilegalidad de su posesión, que condujera a la procedencia de esa **acción** real.

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

T.C.

Amparo directo 177/90. María de Lourdes Sánchez Núñez. 11 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: María Cristina

Torres Pacheco.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VI Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990. Pág. 43. **Tesis Aislada."**

En cuanto al primer elemento de la acción que nos ocupa, relativo a la propiedad del inmueble que se reclama, quienes ejercen la misma, necesariamente deben demostrar tener justo título sobre ese bien raíz, cuya definición ha sido emitida por nuestros máximos tribunales en la jurisprudencia que a la postre se cita, aplicada por analogía a la acción que se demanda en este juicio, y que en lo conducente se subraya, transcribiéndose a la letra como sigue:

"Novena Época

Registro: 178700

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo : XXI, Abril de 2005

Materia(s): Civil

Tesis: II.2o.C. J/21

Página: 1239

#### **JUSTO TÍTULO EN LA ACCIÓN PLENARIA O PUBLICIANA, QUÉ DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

Para la procedencia de la acción plenaria de posesión o publiciana, como primer elemento se requiere justificar que el actor tenga **justo título**, el cual se definió en legislaciones civiles anteriores del país de la siguiente manera: "se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio" (artículo 1188 del Código Civil del Distrito Federal de 1870) y "se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio" (artículo 1080 del Código Civil del Distrito Federal de 1884). De los preceptos anteriores se desprende que el justo título comprende dos supuestos, a saber: a) Uno concerniente a la transmisión del dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad, y b) El relativo al elemento que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Luego, es pertinente advertir que las nociones de justo título mencionadas no pugnan con el concepto que se contiene en la parte final del artículo 781 del Código Civil para el Estado de México abrogado, pero aplicable, conforme al cual: "Se entiende por título la causa generadora de la posesión.", pues resulta evidente que el concepto de justo título en sus dos aspectos da origen a la posesión y, por ello, encuadra dentro de lo previsto por dicho dispositivo. Por consiguiente, **si se entiende por justo título la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño**, no hay discusión en cuanto a que el contrato de compraventa que celebre la enjuiciante como adquirente con persona diversa, constituye su justo título, en razón a que, por virtud de la celebración de esa relación contractual, conforme a la ley entra a poseer el inmueble objeto de la controversia.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 818/97. María del Carmen Alvarado Valverde. 21 de enero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 301/98. Rosendo Contreras Rivera. 6 de octubre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 1072/98. Antonio Carmona Enríquez. 16 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 1429/98. María Elena Cabrera Solís. 24 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: ████████ Valdez Villegas.

Amparo directo 80/2005. Marcos Monroy Cortés. 22 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: ████████ Isabel González Nava."



relativa al certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, del Título de Propiedad emanado del Contrato de Compraventa celebrado por [REDACTED] por conducto [REDACTED] y [REDACTED] por Lorenzo Vallejo, del inmueble identificado como lote [REDACTED], manzana [REDACTED], con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, inscrito bajo la partida número [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED].

3) La **documental pública** relativa a la certificación de fecha veintinueve de marzo del dos mil diecinueve, expedida por el Director de Planeación y Catastro del VII Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California de donde se desprende los antecedentes de inscripción del inmueble identificado como lote [REDACTED] (sic) Colonia [REDACTED], registrado bajo la clave catastral [REDACTED].” , constante de 12 fojas, con sus respectivos anexos, documentales todas que al no haber sido impugnadas ni objetadas en cuanto a su eficacia y autenticidad, adquiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los artículos 322, 328 y 330 del Código de Procedimientos Civiles. De lo anterior, tenemos que este primer elemento, se encuentra cabalmente acreditado en juicio con las documentales exhibidas por la accionante referidas con antelación, las cuales muestran que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cuenta con un justo título de transmisión de dominio, como legítimo propietario del bien raíz objeto de la Litis, máxime que en el caso, el pasivo, en ningún momento contradice lo dicho por el accionante en lo que aquí interesa.

En lo referente al **segundo elemento**, consistente, en el caso de estudio, en que la parte demandada [REDACTED] **RAMONET** [REDACTED] tiene la posesión del inmueble materia de la reivindicación, también se tiene por legalmente acreditado, ya que la propia parte reo, así lo declara expresamente al responder a la segunda pregunta que se le formuló en el desahogo de la prueba de declaración de parte ofrecida por la actora a su cargo en la audiencia celebrada a las nueve horas del día veintiocho de septiembre del dos mil veintiuno (de la foja 175 a la 179), como se transcribe a la letra: SEGUNDA: QUE DIGA LA DECLARANTE QUIEN TIENE LA POSESION A QUE SE REFIERE LA PREGUNTA ANTERIOR, a lo que contesto: Lo tengo yo con mi nombre Francisca BRENDA [REDACTED] Ruiz, yo la tengo de un contrato verbal de comodato que hice con el, Lorenzo Vallejo desde el dos mil tres. A LA TERCERA: QUE DIGA LA DECLARANTE SI SABE A QUE SE REFIERE

UN CONTRATO DE COMODATO; a lo cual dijo: A que el señor Lorenzo Vallejo me presto verbalmente. A LA QUINTA: QUE DIGA LA DECLARANTE SI EL JUICIO QUE HOY SE VENTILA EN SU CONTRA ES EL ULNICO AL CUAL SE HA PRESENTADO A DEFENDER SUS INTERESES. Contesto: No, en el año dos mil ocho el señor Lorenzo Vallejo me demando el contrato de comodato verbal el cual yo perdi. A LA SEPTIMA: QUE DIGA LA DECLARANTE SI EN BASE A LOS ALCANCES DEL JUICIO A QUE SE REFIERE EN SUS RESPUESTA ANTERIORES SE VENTILO O SE RESOLVIERON DE PLENO DOMINIO O PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE QUE NOS OCUPA; a lo que dijo: Yo sigo teniendo la posesión, yo sigo viviendo ahí todavía, se les confiere valor probatorio pleno a juicio del suscrito juzgador conforme a lo dispuesto por el artículo 413 del Código Adjetivo Civil para esta Entidad Federativa.

En relación al **tercer elemento**, relativo a la **identidad de bien raíz** y, que en el caso en estudio, corresponde al bien inmueble que se pretende reivindicar, es sin lugar a dudas el mismo que es propiedad [REDACTED] y que tiene en posesión la parte demandada, ya que además de que así lo reconocen las propias partes contendientes, como se desprende de estas actuaciones, los demás datos de su ubicación, identificación, superficie, mediadas y colindancias, coinciden con las que aparecen en los certificados de inscripción de ese bien raíz en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, los documentos aportados a juicio, concatenándose estos con, las confesiones judiciales expresas del pasivo, y con las pruebas instrumental pública de actuaciones y presuncional en su doble aspecto, como quedó motivado y fundado al analizar los elementos primero y segundo de la acción en estudio, dando por reproducido su contenido en este apartado como si fuera insertado a la letra en obvio de repeticiones innecesarias y en base a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal.

Inclusive, la propia demandada confiesa expresamente estar en posesión del aludido bien raíz, ya que de la narrativa de los hechos de su escrito de contestación de demanda, dice estar en posesión del inmueble objeto de la litis a razón de un contrato verbal de comodato, aunado al hecho de que- se reitera- de las documentales exhibidas en juicio se identifica plenamente dicho predio, con sus medidas y colindancias, las cuales resultan útiles y trascendentes para acreditar este tercer elemento confesión que es de pleno valor probatorio, en base a lo estipulado por el artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para este Estado. Mas aun, al oponer la excepción de cosa juzgada refleja tácitamente

reconoce que se trata del mismo inmueble que hoy se reclama.

Por ende, se demuestra plenamente la identidad del inmueble materia de la litis; esto es, que el demandado tiene la posesión ilegítima del mismo bien inmueble del cual es propietaria la parte actora, quedando así, acreditado fehacientemente el tercer elemento de la acción que nos atañe.

Sirviendo de apoyo a esta valoración el criterio compartido por quien esto resuelve contenido en la tesis de jurisprudencia que a letra reza:

Tesis: I.11o.C. J/15	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	168739	1 de 5
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo XXVIII, Octubre de 2008	Pag. 2003	Jurisprudencia(Civil)	

**ACCIÓN [REDACTED], PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN.**

Si bien es cierto que para acreditar el elemento de la acción **reivindicatoria** consistente en la identidad del bien, la prueba idónea es la **pericial** topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; sin embargo, también lo es que pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.

**DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 161/2002. Laura Ornelas Gómez. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.  
 Amparo directo 665/2006. Gabriel Guzmán Gloria y otro. 12 de enero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Lourdes García Nieto.  
 Amparo directo 181/2008. Gabriel Ortiz López. 24 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Tomás Zurita García.  
 Amparo directo 238/2008. Guillermina Reynoso Barrera y otros. 22 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.  
 Amparo directo 99/2008. 28 de agosto de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.

Bajo esta tesis, válidamente se arriba a la conclusión de que el predio identificado como: **Lote [REDACTED]**, también conocido como **[REDACTED]** de esta ciudad, **con superficie de [REDACTED] metros cuadrados**, con clave catastral **[REDACTED]-002** con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE: 24.93 metros con Calle Yucatán; AL SUR: 25.64 metros con Colonia Constitución; AL ESTE: 32.57 metros con lote 3 y AL OESTE: 36.90 metros con lote 1; con el siguiente cuadro de construcción:

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,580.185.1279	494,904.7202	
1	[REDACTED]	N 83°05'20.94" E	24.926	[REDACTED]	3,580.188.1271	494.929.4851	C. YUCATAN
[REDACTED]	3	S 06°07'57.55" E	32.567	3	3,580.155.7462	494,932,9643	LOTE 3
3	4	S 73°22'13.70" W	25.642	4	3,580.148.4080	494.908.3950	COLONIA CONSTITUCION

4	1	N 05°41'02.65"W	36.901	1	3,580,185.1279	494,904.7202	LOTE 1
<b>SUPERFICIE = 870.349 m2</b>							

El cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo partida número [REDACTED], Sección Civil de fecha diez de mayo del 2012 a nombra de [REDACTED] [REDACTED], de lo cual se obtiene que dicho inmueble es propiedad de la parte actora sucesión a bienes de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y es la misma superficie de terreno que viene ocupando en posesión derivada de un contrato de comodato, la demandada [REDACTED] **RAMONET [REDACTED]**.

Por consiguiente, es de concluir que la parte actora Sucesión a Bienes de [REDACTED] [REDACTED], es legítima propietaria y tiene el dominio del bien inmueble objeto de la acción, antes descrito.

Por ende, es de condenarse a la demandada [REDACTED] **RAMONET [REDACTED]**, a desocupar y hacer entrega a [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de **Albacea de la Sucesión Actora**, el bien raíz objeto de la acción, con sus frutos, acciones, construcciones y con todo por lo que de hecho y por derecho corresponda.

Asimismo, es de condenarse a la demandada [REDACTED] **RAMONET [REDACTED]**, por el pago de rentas que se hayan generado por la ocupación ilegal del bien inmueble materia de la acción, en favor de la parte actora, las cuales deberán de determinarse en ejecución de esta sentencia, a través de la prueba pericial idónea.

Lo anterior, como deberá quedar resuelto en el capítulo respectivo de esta sentencia definitiva.

**VIII.- Estudio de Excepciones.-** No es óbice para declarar la procedencia de la acción que nos ocupa, las excepciones opuestas por el demandado y que titula como: **“1 y [REDACTED].- LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO.”**; y **“3).- COSA JUZGADA REFLEJA”**. dando aquí por reproducido su contenido como si fuera insertado a la letra en obvio de repeticiones infructuosas y en base a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal. En relación a la EXCEPCION DE COSA JUZGADA REFLEJA, como ha quedado analizado en líneas anteriores, en el caso no se actualiza la hipótesis de la cosa juzgada refleja, por lo cual la misma resulta improcedente. Por otro lado, en relación a la excepción de FALTA DE ACCION Y DERECHO traduciéndose en la negación del derecho de la parte actora para reclamar sus pretensiones, lo que conlleva a arrojarle la carga de la

prueba, obligando al Juzgador al estudio de la procedencia de los elementos de la acción; siendo que, en el caso que nos ocupa, con el caudal probatorio aportado por ambas partes, la parte actora sí demostró todos y cada uno de los elementos de la acción, habiendo resultado ésta procedente, a contrario sensu a lo expuesto por el pasivo, la parte actora sí cuenta con legitimación en la causa del pedir.

Ahora, la demandada refiere substancialmente que el accionante no le asiste el derecho para ejercitar la acción reivindicatoria, en tanto; pues si bien en el caso se trata de una acción real, por lo cual- según dice- existe un contrato de comodato, emanado de una relación personal, tan es así, que existe un juicio (383/2008) de rescisión de contrato de comodato, luego, el actor, debió haber hecho valer su petición en el juicio anterior y no en el que hoy reclama. Ahora, si bien cuando exista una relación de carácter personal y una acción real, deberá demandarse aquella inicialmente, empero, ello no significa que el titular del derecho no lo pueda hacer valer a través de la acción real correspondiente, como así lo pretende la demandada, pues este hecho radica únicamente en la posibilidad de conocer las relaciones jurídicas previas mediante las que el propietario del bien cedió la posesión, pues este ejerce un poder físico sobre la cosa, ante las obligaciones que nacen de los actos jurídicos mediante los que se cede la posesión de un bien raíz, sin embargo, esto no es óbice para determinar la improcedencia de la acción real que hoy se ejercita y establecer que el actor no se encuentra legitimada para ello, de ser así, vulnerando su derecho real que sobre el dominio de la cosa ejercita, puede a este no se le puede exigir que intente la ejecución de aquel juicio emanado de una relación de carácter personal; más aún que en el caso, el hoy actor, demando previamente la rescisión del contrato de comodato- como ya se dijo- sobre dicho bien raíz

Máxime que, las pruebas **documentales** aportadas por el demandado, no resultaron eficaces para destruir la acción, sin que haya merecido valor, máxime que -se insiste- el propio demandado **confiesa expresamente ser estar en posesión del inmueble en Litis en virtud de que actor se lo presto para que lo ocupara por un mes** de la actora, siendo que la **instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana**, le perjudican como se motiva y fundamenta a lo largo de esta sentencia.

Entonces, estas excepciones son **INFUNDADAS** e **IMPROCEDENTES**.

Lo anterior, como deberá quedar resuelto en el capítulo correspondiente de esta resolución.

**IX.- Gastos y costas** .- De conformidad a lo dispuesto por la fracción I

del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, toda vez que nos encontramos ante una sentencia condenatoria, habiendo resultado **adversa al demandado, se condena a éste a pagar a favor de la parte actora, los gastos y costas generados por la tramitación de este juicio,** conforme a la planilla de liquidación que en ejecución de sentencia se cuantifique y justifique; lo que en su momento deberá quedar resuelto de esta forma.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 3, 4, 7, 8, 26, 30, 44 fracción I, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 141 fracción I, 144, 145, 157 fracción III, 256, 257 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para Baja California y; artículos 22, 24, 1122, 1123, 1124, 1125, 1138, 1139, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1687, 1688, 1690, 2869, 2880, y demás aplicables del Código Civil para Baja California, es de resolverse y se,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, en el cual, la parte actora **sí** probó los hechos constitutivos de su acción reivindicatoria y; el demandado, **no** probó sus excepciones, conforme a los considerandos **VII** y **VIII** de esta sentencia.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia del resolutivo inmediato anterior, se declara que la parte actora [REDACTED] es legítima propietaria y tiene el dominio del bien inmueble objeto de la acción, identificado como como lote de terreno número [REDACTED] de Playas de Rosarito, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE: 24.93 metros con Calle Yucatán; AL SUR: 25.64 metros con Colonia Constitución; AL ESTE: 32.57 metros con lote 3 y AL OESTE: 36.90 metros con lote 1. **b)** La **documental pública** relativa al certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, del Título de Propiedad emanado del Contrato de Compraventa celebrado por [REDACTED] por conducto [REDACTED] y [REDACTED] y por Lorenzo Vallejo, inscrito bajo la partida número [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED]. Con el siguiente cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE POLIGONO FÍSICO						
LADO	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV			Y	X	
1	[REDACTED]	24.926	1	3,580.185.1279	494,904.7202	
	N 83°05'20.94" E			3,580.188.1271	494.929.4851	C. YUCATAN

	3	S 06°07'57.55" E	32.567	3	3,580.155.7462	494,932,9643	LOTE 3
3	4	S 73°22'13.70" W	25.642	4	3,580.148.4080	494.908.3950	COLONIA CONSTITUCION
4	1	N 05°41'02.65"W	36.901	1	3,580,185.1279	494,904.7202	LOTE 1
<b>SUPERFICIE = 870.349 m2</b>							

Lo anterior, en términos del considerando **VII** del presente fallo.

**TERCERO.-** Por ende, se condena a la demandada [REDACTED] **RAMONET** [REDACTED] a restituir a la parte actora a través de su **Albacea** [REDACTED], el bien inmueble objeto de la acción, descrito en el resolutivo **SEGUNDO** que antecede, con sus frutos, acciones, construcciones y con todo por lo que de hecho y por derecho corresponda en los términos prescritos por el Código Civil para Baja California, acorde al contenido del considerando **VII** de esta resolución.

**CUARTO.-** Asimismo, se condena la demandada al pago de rentas que se hayan generado por la ocupación ilegal del bien inmueble materia de la acción, en favor de la actora, las cuales deberán de determinarse en ejecución de esta sentencia, a través de la prueba pericial idónea, acorde al considerando **VII** de este fallo.

**QUINTO.-** Se concede a la demandada el término de cinco días hábiles para que cumpla voluntariamente con esta sentencia, contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que cause ejecutoria y; para el caso de que no sea así, entonces se procederá con su ejecución forzosa, en términos del considerando **VII** de este fallo.

**SEXTO.-** Se condena a la demandada al pago de gastos y costas en favor de la parte actora por la tramitación de este juicio, en los términos del considerando **IX** de esta resolución.

**SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** esta sentencia definitiva y como en derecho proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la fracción VI del artículo 114 del Código Adjetivo Civil en esta Entidad Federativa.

**ASÍ, definitivamente** juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **JUEZ MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA, MTRO. HUMBERTO TAMAYO CAMACHO**, ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. MARISELA GARCIA TORRES**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, [REDACTED], 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.

HTC/fmgs.

En el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_ se hizo la publicación de Ley. CONSTE. \_\_\_\_\_.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS