

Tijuana, Baja California, doce de septiembre de dos mil veintidós.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **2450/2019**, relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

R E S U L T A N D O

1. Por ocurso presentado los días doce de diciembre y dieciséis de enero del dos mil veinte, compareció en este H. Juzgado [REDACTED] demandando en la vía ordinaria civil -en ejercicio de la acción reivindicatoria-, a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A).- La resolución judicial que su señoría sirva a emitir en el sentido de que el suscrito es titular del dominio por ser propietario del inmueble identificado como unidad privativa número [REDACTED] conjunto habitacional en régimen de propiedad en condominio, denominado privada perico construido sobre lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] del fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección, que cuenta con una superficie total privativa de 79.703 m2 (setenta y nueve punto setecientos metros cuadrados) superficie de construcción Planta Baja de 27.391m2 (veinti***** punto ****cientos noventa y uno metros cuadrados) con una superficie de construcción planta alta de 29.143 m2 (veintinueve punto ciento cuarenta y [REDACTED] metros cuadrados) superficie de patio de servicio de [REDACTED].594 m2 (ocho punto quinientos noventa cuatro metros cuadrados) con una superficie de junta Constructiva de 0.265 m2 (cero punto doscientos sesenta y cinco metros cuadrados) y un indiviso de 1.4882% (uno punto cuatro mil ochocientos ochenta y dos por ciento) sobre las partes y elementos comunes del citado condominio, cuyas superficie, medidas y colindancias son las siguientes:

AL NOROESTE en [REDACTED].125 m. con lote 2, manzana 020;
AL SURESTE: en 17.000 m. con unidad 9;
AL SUROESTE en 2.650 m. con área común A;
AL NOROESTE en 5.400 m. con área común 4
AL SUROESTE en 0.475 m. con área común;
AL NOROESTE en 11.600 m. con unidad 7:

ARRIBA
PLANTA BAJA en 27.391 m2 (metros cuadrados) con planta alta
PLANTA ALTA en 29.143 m2 (metros cuadrados) con cubierta
AREAS EXTERIORES en 23.189 m2 (metros cuadrados) con cielo abierto

ABAJO
PLANTA BAJA en 27.391 (metros cuadrados) con cimentación
PLANTA ALTA en 29.143 m2 (metros cuadrados) con planta baja
AREAS EXTERIORES en 23.169 m2 (metros cuadrados) con terreno natural

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION PLANTA BAJA 27.391 (metros cuadrados)
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION PLANTA ALTA 29.143 (metros cuadrados)
SUPERFICIE DE CAJON DE ESTACIONAMIENTO: 14.310 m2, (metros cuadrados)
SUPERFICIE DE JUNTA CONSTRUCTIVA: 0.265 m2 (metros cuadrados)

TOTAL DE SUEPERFICIE PRIVATIVA: 79.703 m2 (metros cuadrados),

B. Como consecuencia de lo anterior, solicito que la parte demandada resulte obligada a desocupar el inmueble y sea entregado a la parte actora con sus frutos y accesiones correspondientes.

C. El pago de los gastos y costas que el presente llegue a originar.-

2. Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuesta, se decretó el emplazamiento de la demandada, para que en el término de ley produjera su contestación -diligencia que se cumplimentó como se aprecia a folios 108, quien fue omisa en dar contestación a la misma, de manera que en auto de fecha veintitrés de abril del dos mil veintiuno, (fojas 110), se le declaró rebelde para los efectos de ley.

I. Se abrió el juicio a prueba, en el que solo la parte actora ofreció las de su intención, las que una vez desahogadas en la audiencia de ley, en fecha primero de septiembre del dos mil veintidós, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes

CONSIDERANDOS

I. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.- De tal manera que se procede al estudio del sumario para determinar si la parte actora cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II. Sin embargo, para estar en aptitud de resolver de fondo del negocio en los términos señalados en los numerales invocados, es imprescindible establecer el cumplimiento de las condiciones para estimar que el proceso que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, por lo que se impone examinar los presupuestos procesales previos al proceso y al efecto, cabe precisar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como decidir el mérito del mismo, de conformidad con los dispositivos 144, 145 y 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; así mismo, que ha quedado debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva en el presente juicio, pues analizadas que fueron las constancias que integran el sumario se advierte la acción fue intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo.

III. Por su parte el precepto 4 del Código Adjetivo Civil, dispone: "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".

Ahora bien tratándose del ejercicio de esta acción, existen jurisprudencias, tanto de la Suprema Corte de Justicia de la Nación como de diversos Tribunales Colegiados de Circuito, que establecen cuáles son los requisitos que la actora debe acreditar con el fin de obtener sentencia favorable, entre ellas se encuentra la ejecutoria que es del literal siguiente:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Octava Época, VI.2o.

Número 53, mayo de 1992,

Página 65.

ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. 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.

IV. La activa procesal en su escrito de demanda, textualmente

afirma, lo siguiente: "...Tal y como consta en la escritura pública [REDACTED], folio número [REDACTED], instrumento número [REDACTED] de fecha 24 de mayo del año 2019, ante la fe del notario público número [REDACTED] de esta Municipalidad e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida [REDACTED] de fecha 25 de junio del 2019, así como el folio real [REDACTED] mediante contrato de compraventa mi representada (sic) adquirió la propiedad del inmueble (casa habitación) que se identifica unidad privativa número [REDACTED] conjunto habitacional en régimen de propiedad en condominio, denominado privada perico construido sobre lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] del fraccionamiento villa del campo segunda sección, comprendiendo el porcentaje indiviso respecto a las áreas comunes.....".

V. Por cuanto hace al **primero**, o sea, la propiedad de la cosa que

se reclama, ha quedado debidamente probada en autos, con la documental visible a folios [REDACTED]-24, relativa a copia certificada del contrato de compraventa de fecha veinticuatro de mayo del dos mil diecinueve, celebrado [REDACTED], Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en calidad de parte vendedora, con [REDACTED], en su carácter de parte compradora, respecto a la unidad privativa número [REDACTED] conjunto habitacional en régimen de propiedad en condominio, denominado privada perico construido sobre lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] del fraccionamiento villa del campo segunda sección, comprendiendo el porcentaje indiviso respecto a las áreas comunes, mediante el cual se hizo

constar la compraventa, que quedó inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo partida [REDACTED], sección civil, de fecha 25 de junio del 2019. Documento que no fue objetado de modo alguno por la parte reo, el que revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil. De lo que se concluye que efectivamente, la actora acredita la propiedad de la cosa reclamada.

VI. El segundo y tercer elemento que integra la acción, referentes a la posesión por la enjuiciada de la cosa perseguida, y la identidad de la cosa que se pretende reivindicar, también lo acredita la actora, pues ofreció el siguiente medio de convicción:

1. La confesional, a cargo de la demandada [REDACTED], misma que en audiencia de fecha dieciocho de octubre del dos mil veintiuno, fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales, al tenor del pliego exhibido en autos, cobrando especial atención las marcadas con los números [REDACTED] y 4, que fueron del contexto siguiente:

[REDACTED]. Que usted se encuentra en posesión del inmueble que se identifica como Unidad Privativa número [REDACTED], conjunto habitacional en régimen de propiedad en condominio denominado privada perico, construido sobre lote [REDACTED] ([REDACTED]) de la manzana [REDACTED], del Fraccionamiento Villa del Campo, Segunda Sección de esta ciudad de Tijuana, B.C..

4. Que usted carece de derecho para estar en posesión del inmueble materia del presente juicio..

Presunción legal que es de eficacia probatoria plena conforme al artículo 415 del Código Procesal Civil; al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda de su parte, al haberse abstenido de contestarla en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el precepto 267 del Código en cita.

En cuanto a la **identidad**, también está demostrado, pues la accionante acreditó la propiedad del mismo, con el título de propiedad visible a folios [REDACTED]-24; y con la confesión de la reo vertida en las formas dichas que ya fueron valoradas, de tal forma que se acredita que se encuentra en posesión material de ese lote de terreno.

2. Asimismo, la actora ofreció la **prueba pericial**, misma que fue desahogada en los términos de los ocursos obrantes a fojas 136-143 y 148-152 y 148-152, emitidos respectivamente, por el **Arquitecto** [REDACTED] [REDACTED] (perito designado por la parte actora) y la **Arquitecto** [REDACTED] [REDACTED] (perito designada en rebeldía de la parte demandada); cobrando especial atención en quien resuelve el **punto [REDACTED]**, de dicha pericia, la que fue del

contexto siguiente:

).- Que diga el perito si el inmueble descrito físicamente conforme a la pregunta "2" que antecede, corresponde al bien inmueble que se identifica en la documental pública referida en la pregunta número 1" del presente cuestionario y diga si en su opinión la actora es propietaria del inmueble físicamente identificado, dando razón de su respuesta.
RESPUESTA.- Efectivamente, en su opinión la vivienda descrita con anterioridad si corresponde al mismo inmueble que se describe en la escritura pública número [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha 24 de mayo de 2016, pasado ante la fe del Notario Público número [REDACTED] Lic. [REDACTED], de esta ciudad de Tijuana, B. C.

De forma que con dicha pericial, se desprende que la unidad privativa número [REDACTED] conjunto habitacional en régimen de propiedad en condominio, denominado privada perico construido sobre lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] del fraccionamiento villa del campo segunda sección, comprendiendo el porcentaje indiviso respecto a las áreas comunes, es propiedad del actor señor [REDACTED], mismo que fue plenamente identificado por ambos peritos, y que la vivienda corresponde al mismo inmueble que se describe en la escritura pública base de la acción; de igual forma destacó los métodos y técnicas utilizadas para arribar sus conclusiones. Probanza a que este Juzgador le otorga valor demostrativo en términos de los artículos 341, 342, 413 y 418 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anterior, se tiene por acreditado el elemento en estudio. Sirva de apoyo a lo antes señalado, la ejecutoria que es de los datos, rubro y contenido siguiente:

Época: Novena Época
Registro: 202827
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo III, Abril de 1996
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/[REDACTED]
Página: 213
ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO ELEMENTOS DE LA. Para el ejercicio de la acción reivindicatoria, corresponde al actor, entre otras, la carga probatoria de la identidad del inmueble; y, a su vez, dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de tal acción: la primera de ellas es la identidad formal, la cual importa al elemento propiedad, y consiste en que el bien perseguido corresponda, o esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción; la segunda, es la identidad material, que se traduce en identificar el bien que se pretende reivindicar, con el que posee el demandado.

Por lo anterior, se tiene por acreditado el elemento en estudio. Sirva de apoyo a lo antes señalado, la ejecutoria que es de los datos, rubro y contenido siguiente:

Época: Novena Época
Registro: 202827
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo III, Abril de 1996
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/[REDACTED]
Página: 213
ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO

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

I. La prueba de inspección judicial, con la cual se acredita únicamente el estado que guarda el inmueble materia del presente juicio, concediéndole valor probatorio para esos fines a la referida probanza en los términos del artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles.

VII. Así pues, en virtud de que la actora probó los elementos y hechos constitutivos de su acción y el reo no opuso excepciones, ni defensas, pues no compareció a juicio, deberá dictarse sentencia a favor de la accionante; y toda vez que la presente versa sobre acción de condena, y le es adversa al reo, también se le debe condenar al pago de los gastos y costas del juicio en favor de la primera, con apoyo en el precepto 141 fracción I de la Ley Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

Por lo expuesto y con apoyo en los dispositivos 1, 2, 4, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 86, 91, 144, 157, 256, 257, 274, 280, 322 y aplicables del Código Procesal Civil, se

RESUELVE

PRIMERO. En la vía ordinaria seguida en este juicio, la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción y en rebeldía de la parte demandada.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], es el legítimo propietario, y por ello tiene pleno dominio del inmueble que se identifica como: Unidad privativa número [REDACTED] conjunto habitacional en régimen de propiedad en condominio, denominado privada Perico construido sobre lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] del fraccionamiento Villa del Campo Segunda Sección, que cuenta con una superficie total privativa de 79.703 m2 (setenta y nueve punto setecientos metros cuadrados) superficie de construcción Planta Baja de 27.391 m2 (veinti***** punto ****cientos noventa y uno metros cuadrados) con una superficie de construcción planta alta de 29.143 m2 (veintinueve punto ciento cuarenta y [REDACTED] metros

cuadrados) superficie de patio de servicio de 1.594 m² (ocho punto quinientos noventa cuatro metros cuadrados) con una superficie de junta constructiva de 0.265 m² (cero punto doscientos sesenta y cinco metros cuadrados) y un indiviso de 1.4882% (uno punto cuatro mil ochocientos ochenta y dos por ciento) sobre las partes y elementos comunes del citado condominio, cuyas superficie, medidas y colindancias quedaron especificadas en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO. Se condena a [REDACTED], a desocupar y entregar a la parte actora, el bien descrito en el anterior punto resolutivo, con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

CUARTO. Se condena al reo a pagarle a la accionante los gastos y costas del juicio y que legalmente es justifiquen en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se concede al enjuiciada el término de cinco días para que le de cumplimiento voluntario a esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Primero de lo Civil Provisional, Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán**, ante su **Secretaria de Acuerdos Licenciada Elsa María Ocegüera Karam**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, III; 2, [REDACTED] fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX; 4 fracciones I, II; 11, 12 y 13 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

VMVD/EMOK