



SENTENCIA DEFINITIVA: (77).-----

----- Ciudad Mante, Tamaulipas; a los (08) ocho días del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017).-----

----- **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número 00142/2016, relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO, promovido por el C. ***** , en contra del C. ***** .-----

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

----- **PRIMERO:-** Mediante escrito presentado en fecha uno de junio del año dos mil dieciséis, compareció ante este Tribunal el C. ***** , promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO, en contra del C. ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones:- *“..a).- Que mediante sentencia firme se declare que soy legítimo propietario de la superficie que reclamo a mi demandado el SR. ***** , y que tiene en posesión ilegítima y lo es el predio y construcción, identificado como *****
***** , compuesto de una superficie total de ***** con las siguientes medias y colindancias:

**: b).- Que se condene a mi demandado al pago de los daños y perjuicios que me han ocasionado en la vía de indemnización por el equivalente al veinte por ciento del valor del inmueble que detenta, con motivo que la tenencia del inmueble la realiza en contra de mi voluntad. Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega material del inmueble y construcción que detenta mi demandado el señor*

******, con el auxilio de la fuerza publica y rompimiento de cerraduras, hasta lograr el objetivo de que se me entregue físicamente la vivienda y inmueble de mi propiedad, y que tiene en posesión ilegítima mi demandado y lo es el predio y construcción, identificado como ******, compuesto de una superficie total de ***** y dentro del mismo se encuentra la construcción de ***** metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: *****

******, con sus respectivos frutos y acciones y todo y cuanto más de hecho y por derecho le corresponda al inmueble referido; c).- En caso de oposición al pago de los gastos y costas, que se originen con motivo de la tramitación de esta controversia judicial.*-----

----- Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que por su orden expresa.-----

----- **SEGUNDO:-** Por auto de fecha uno de junio del año dos mil dieciséis, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose que con las copias de la demanda, documentos anexos y auto que se dicta, se corriera traslado al demandado, emplazándolo para que dentro del término de diez días ocurra al local que ocupa este Tribunal a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones si a sus intereses así conviniere.-----

----- **TERCERO:-** Mediante de auto de fecha catorce de noviembre del año dos mil dieciséis, se tuvo al demandado C. ******,* dando contestación a la demanda instaurada en su contra y oponiendo



las excepciones que consideraron aplicables al caso y se ordenó abrir el juicio a prueba, y una vez agotada dicha etapa procesal, se pasó a la conclusiva, y hecho que fue, mediante auto de fecha tres de julio del año en curso, se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual hoy se dicta al tenor de lo siguiente:-----

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

----- **PRIMERO:- Competencia.-** Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Séptimo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 185, 192 fracción II, 195 fracción III del Código Adjetivo Civil vigente, 1º, 2º, 3º fracción II, 4 fracción I, 38 fracción I, 47 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-----

----- **SEGUNDO:- Procedencia de la vía.** La vía intentada, que es la ordinaria civil, elegida por la parte actora para ejercitar su acción reivindicatoria es la correcta, acorde a lo establecido en los numerales 462 al 469, en relación con el 626 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **TERCERO.- Fijación de la litis.**-----

----- En el presente caso, comparece el C. *****
promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO, en contra del C. *****
señalando los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al presente caso, que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.-----

----- Por su parte, como ya se dijo, la parte demandada dio contestación a la demanda, oponiendo las excepciones y defensas que consideró aplicables al caso concreto, con lo que quedó fijada la litis.----

----- Expuesto lo anterior, se procede al análisis y valoración del caudal probatorio que obra en autos, analizando primeramente el de la parte actora.-----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en la copia certificada expedida por el Director de la *****, con sede en esta ciudad, de la escritura pública número ***, volumen ** de fecha *****, pasada ante la fe de la Licenciada *****, Notario Público número ***, con ejercicio en *****, que contiene contrato de compraventa celebrado entre el C. *****, en su carácter de Apoderado Especial para Actos de Riguroso Dominio de los C.C. ***** y *****, y el C. *****, el primero de ellos en su carácter de vendedor y el segundo en su carácter de comprador.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 7 a la 19, y al cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, por lo tanto, con la misma se acredita que el actor C. *****, es propietario del inmueble y construcción identificado como *****, compuesto de una superficie total de ***** con las siguientes medidas y colindancias: *****.-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en un dibujo, el cual obra agregado a los autos a foja 6.-----



----- Documental a la cual no se le concede valor probatorio en juicio, porque en el mismo no se establece la localización del inmueble que ahí se representa, pues únicamente se señalaron sus colindancias, empero no se dijo nada respecto de sus medidas, así como del lugar en donde se encuentra dicho bien.-----

----- **CONFESIONAL.-** Que estuvo a cargo del C. ***** , probanza que se desahogó en fecha diecisiete de enero del año en curso y que obra en autos a fojas de la 169 a la 176.-----

----- Medio de prueba al cual se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la confesión fue hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios, y por tanto, se tiene por acreditado que el demandado tiene en posesión ilegítima el inmueble en controversia propiedad del C. ***** , identificado como un predio y construcción, ***** , compuesto de una superficie total de ***** con las siguientes medias y colindancias: *****

***** , con los siguientes datos de registro:

*****; que el demandado adquirió el inmueble que tiene en calidad de detentador sin el consentimiento de su propietario el C. *****; que el demandado detenta el inmueble materia de la litis sin permiso verbal o por escrito de su propietario el C. ***** , que desde la fecha en que empezó habitar el



----- Medio de prueba al que se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles, al ser practicada la inspección en lugares y objetos que no requieren de conocimientos especiales o científicos, con la cual se acredita que el inmueble objeto de inspección se localiza en la ***** y que en dicho inmueble existe una ***** de material de concreto con techo de losa de concreto.-----

----- **TESTIMONIAL.-** A cargo de las C.C. ***** y ***** , probanza que se desahogó en fecha diecinueve de enero del año en curso.-----

----- Medio de prueba al que no se le concede valor probatorio en juicio, pues de las declaraciones vertidas por los testigos se advierte que dichas personas no señalaron de manera suficiente las circunstancias de lugar, tiempo y forma en que se enteraron de lo que atestiguaron, es decir, no dieron una explicación lógica y razonada de la forma en que conocieron los hechos sobre los que declararon, pues nada dijeron de como se enteraron que entre los C.C. ***** y ***** , no existe relación alguna, que el señor ***** es el propietario del inmueble motivo del presente juicio, que el C. ***** detenta ilegítimamente la posesión del inmueble en controversia, así como la fecha desde que se encuentra en posesión del inmueble.-----

----- **PERICIAL.-** A cargo del ***** , quien emitiera su dictamen en fecha veinte de diciembre del año dos mil dieciséis, el cual obra agregado a los autos a fojas de la 159 a la 167; por su parte, ante la omisión de la parte demandada de designar perito de su intención, fue designado en rebeldía el C.

***** , quien emitió su dictamen en fecha treinta de junio del año en curso, el cual obra agregado a los autos a fojas de la 221 a la 226.-----

----- Ahora bien, a estos dictámenes se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, pues los mismos son coincidentes en todos sus puntos, además de que los peritos señalaron los métodos y técnicas que utilizaron para arribar a sus conclusiones, apoyando sus dictámenes en las fotografías y planos mediante los cual identifican el inmueble en litigio; por lo tanto, con dicha prueba se acredita que el inmueble materia del juicio se localiza en ***** , compuesto de una superficie total de ***** con las siguientes medias y colindancias: *****

***** que en dicho predio se encuentra una

***** , que el inmueble que reclama la parte actora, se identifica en forma material con el que se encuentra en posesión el demandado, el cual coincide con el que se señala en la escritura publica número ***, volumen *** de fecha ***** , que adjuntara el actor a su demanda.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:-** De lo que refiere el ofertante en cuanto a sus intereses beneficie.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.-----

----- Por su parte, el demandado no ofreció medio de prueba alguno que sea motivo de análisis y valoración.-----



----- **CUARTO:- Análisis de procedencia y fundamento de la acción.**-----

----- En este apartado corresponde abordar el estudio de la acción ejercida y de las excepciones opuestas, a fin de concluir si la actora o bien la parte demandada, cumplieron con la carga probatoria que les impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

----- Al respecto, señalan los artículos 621, 622 y 624 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que “la acción reivindicatoria compete a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no está en posesión de ella; que la acción reivindicatoria puede ejercitarse contra el poseedor originario, contra el poseedor derivado, contra el simple detentador, contra el que ya no posee, pero que poseyó, el simple detentador y el poseedor con título derivado pueden declinar la responsabilidad del juicio, designando al poseedor que lo sea a título de dueño, el poseedor que niegue la posesión, perderá la que tuviere en beneficio del demandante, el poseedor que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria deje de poseer ya iniciada la demanda, está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria, que para que proceda la acción reivindicatoria, el actor debe probar que es propietario de la cosa que reclama, que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación, la identidad de la cosa, si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios.-----

----- **Elementos de la Acción Reivindicatoria.** Conforme a lo preceptuado por el citado artículo 624 del Código Adjetivo Civil, los requisitos exigidos para la procedencia de la acción reivindicatoria, son:- **a).** Que se es propietario de la cosa que reclama; **b).** Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; **c).** La identidad de la cosa.¹-----

----- **A).-** Respecto al **primero de los elementos** relativo a la propiedad, tenemos que el mismo se encuentra plenamente probado con la copia certificada expedida por el *****, con sede en esta ciudad, de la escritura pública número ***, volumen **, de fecha *****, pasada ante la fe de *****, Notario Público número ***, con ejercicio en *****, que contiene contrato de compraventa celebrado entre el C. *****, en su carácter de Apoderado Especial para Actos de Riguroso Dominio de los C.C. *****, y *****, y el C. *****, el primero de ellos en su carácter de vendedor y el segundo en su carácter de comprador. Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 7 a la 19 y a la cual se le concediera valor probatorio pleno a la luz del artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, cuyo alcance es el de tener por probado el primer elemento de la acción relativo a la propiedad sobre el predio reclamado por parte de la actora,

¹**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 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 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.**



ya que en la clausula primera del citado contrato aparece que el bien inmueble objeto de la controversia fue adquirido por el actor.-----

----- Lo que se corrobora con la prueba pericial ofrecida por la parte actora, en la cual los peritos establecieron que el inmueble que reclama la parte actora coincide con el que se señala en la escritura antes referida, con lo que se acredita la identidad formal del bien, que consiste en que el bien perseguido corresponde al que aparece en el titulo fundatorio de la acción.-----

----- **B).- En cuanto al segundo de los elementos, consistente en que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación**; este elemento de la acción se encuentra acreditado en autos, con la confesión expresa realizada por el demandado en su escrito de contestación a la demanda, en donde al producir contestación a los hechos números cuatro y cinco de la demanda reconoció que se encuentra en posesión del predio que le reclama la parte actora, pues contesto lo siguiente: *"4.- Respecto de los puntos de hechos cuatro y cinco, preciso que efectivamente me encuentro ocupando el predio a que alude el demandante..."* confesión con valor probatorio pleno a la luz de los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles, por ser realizada al momento de contestar la demanda.-----

----- **C).- En cuanto al tercero de los elementos, consistente en la identidad de la cosa**; este elemento de la acción se subdivide en dos clases, la primera de ellas es la identidad formal, la cual ya fue analizada al estudiar el primero de los elementos de la acción, relativo a la propiedad, y la segunda, es la identidad material que consiste en

identificar el bien que se pretende reivindicar con el que posee el demandado, misma que será motivo de análisis es este apartado.-----

----- La citada identidad se encuentra también acreditada con la confesión expresa realizada por el demandado en su escrito de contestación a la demanda, en donde al producir contestación a los hechos números cuatro y cinco de la demanda, reconoció que se encuentra en posesión del predio que le reclama la parte actora, pues a estos hechos contesto lo siguiente: *“4.- Respecto de los puntos de hechos cuatro y cinco, preciso que efectivamente me encuentro ocupando el predio a que alude el demandante...”* confesión con valor probatorio pleno a la luz de los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles, por ser realizada al momento de contestar la demanda; así como con la diversa confesión que realizó el demandado *******, en el desahogo de la prueba confesional a su cargo, en donde al dar contestación a la posición número cuatro, reconoció que se encuentre en posesión ilegítima del inmueble en controversia propiedad del C. *******, probanzas que al adminicularlas con la prueba pericial que ofreciera la parte actora, en la cual se estableció por los peritos que el inmueble que reclama la parte actora se identifica en forma material con el que se encuentra en posesión del demandado, se arriba a la conclusión de que se encuentra plenamente acreditado este tercer y último elemento de la acción.²-----

2 ACCION REIVINDICATORIA, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE, CUANDO LA DEMANDADA CONFIESA LA POSESION EN LOS TERMINOS PROPUESTOS POR LA ACTORA. El inmueble objeto de la acción reivindicatoria queda plenamente identificado cuando la parte demandada confiesa que se encuentra en posesión del predio que el actor reclama en el escrito de demanda, pues esto constituye un reconocimiento expreso de identidad del bien, y por esa causa, no requiere de ningún otro medio de convicción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 843/92. Mateo Rodrigo González Castro. 18 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Pablo Rabanal Arroyo. Época: Octava Época, Registro: 216801, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada,



----- Así, al reunirse los elementos de la acción reivindicatoria, toca entrar al estudio de las excepciones opuestas por el C.

*****.-----

----- Analizado el escrito de contestación a la demanda, se advierte que el C. ***** se opone a la acción intentada por la parte actora, por virtud de que refiere que el actor no es el legítimo propietario del inmueble en litigio, pues señala que dicho inmueble fue dado en garantía hipotecaria al ***** (*****), y que esta Institución a su vez cedió el crédito a la persona moral *****, la cual refiere demandó al actor por virtud de que este dejó de realizar los pagos a que se obligó en el contrato de crédito, que el actor carece de acción para demandarlo debido a que no acredita que su acreedor hipotecario lo haya liberado de su obligación de pago y le haya transferido a su favor la propiedad del inmueble.- Esta oposición deviene improcedente, pues el hecho de que el actor hubiere hipotecado el bien inmueble en litigio al ***** (*****), según se advierte de la propia escritura de propiedad exhibida por el actor en su demanda, en nada afecta la propiedad que tiene el actor sobre el inmueble en litigio, pues dicha circunstancia no implica que el actor deje de ser el propietario del inmueble, pues solo se trata de un gravamen que tiene por objeto el garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2269 del Código Civil del Estado.-----

----- Además, el C. ***** no ofreció medio de prueba alguno tendiente a acreditar sus manifestaciones, en el sentido de que

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Marzo de 1993, Materia(s): Civil*
Tesis: *Página: 196.*-----

el ***** (*****),
cedió el crédito que le fuera otorgado al actor a la persona moral
*****, y que esta a su vez hizo efectiva la la hipoteca, carga que le
correspondía conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de
Procedimientos Civiles en vigor, precepto legal que establece: “*Que el
actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de
sus excepciones*”, ya que el demandado se encontraba en posibilidad
de justificar dichas manifestaciones, pues según su dicho en la
indagatoria que se sigue en su contra por el actor ante el Agente del
Ministerio Publico Investigador de esta ciudad, obran copias
debidamente certificadas del juicio hipotecario que refiere.-----
----- Respecto a su diversa oposición, en el sentido de que adquirió el
inmueble motivo del presente juicio por parte de los LICENCIADOS
*****, y de otra persona que dijo
llamarse *****, personas quienes le dijeron ser funcionarios del
*****; también resulta improcedente,
en virtud de que el demandado no ofreció medio de prueba alguno
tendiente acreditar sus manifestaciones, carga que le correspondía
conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de
Procedimientos Civiles en vigor, precepto legal que establece: “*Que el
actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de
sus excepciones*”.-----
----- Por lo anterior y bajo las consideraciones que anteceden es que
se declara procedente el JUICIO ORDINARIO CIVIL
REIVINDICATORIO promovido por el C. *****, en contra
del C. ***** y *****.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

----- En consecuencia, se declara que el C. *****
legítimo propietario y por tanto con derecho a la posesión de un
inmueble urbano con construcción identificado como

*****, compuesto de una superficie total de
***** con las siguientes medias y colindancias:

***.-----

----- Se condena al demandado C. ***** a la
desocupación y entrega física del inmueble objeto del presente juicio, a
favor de la parte actora C. *****
medidas y colindancias se precisan en el párrafo que
antecede.-----

----- Se absuelve al demandado del pago de los daños y perjuicios
reclamados por la parte actora en el inciso b) del capítulo de
prestaciones de la demanda, por no haberse justificado en autos.-----

----- Asimismo, en términos del artículo 130 del Código de
Procedimientos Civiles, al existir fallo adverso en contra de la parte
demandada y estar en presencia de una acción de condena, en la que
su pago es a cargo de la parte vencida, se le condena al demandado al
pago de los gastos y costas a favor de la parte actora, los que serán
regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y ademas con fundamento en lo
dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115 y 118, del Código de
Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se:-----

----- **RESUELVE** -----

----- **PRIMERO:-** La parte actora el C. ***** acreditó plenamente los hechos constitutivos de su acción y el demandado no justificó sus excepciones y defensas.-----

----- **SEGUNDO:-** Se declara procedente el JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO promovido por el C. *****, en contra del C. *****, conforme al razonamiento expuesto en el considerando cuarto de la presente resolución.-----

----- **TERCERO:-** En consecuencia, se declara que el C. *****, es legítimo propietario y por tanto con derecho a la posesión de un inmueble urbano con construcción identificado como

*****, compuesto de una superficie total de ***** con las siguientes medias y colindancias:

***.-----

----- **CUARTO:-** Se condena al demandado C. *****, a la desocupación y entrega física del terreno objeto del presente juicio, a favor de la parte actora.-----

----- **QUINTO:-** Se absuelve al demandado del pago de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora en el inciso b) del capítulo de prestaciones de la demanda, por no haberse justificado en autos.-----

----- **SEXTO:-** Se condena al demandado al pago de los gastos y costas en ésta Instancia, las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.**-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

----- Así lo resolvió y firma el CIUDADANO LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez de Primera Instancia civil del Séptimo Distrito Judicial del Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos, LICENCIADA MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ, que autoriza y da fe de lo actuado.-----

C. JUEZ

LIC. JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA.

C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ

----- En seguida se publicó en lista. Conste.-----

----- L´JRUM/L´MEPR/L´CRG

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

La presente versión pública fue aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2018 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de enero del mismo año.