

CUARTA SALA EN MATERIA CIVIL DEL HONORABLE
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE
PUEBLA.

TOCA NÚMERO: 262/2019.

JUICIO: REIVINDICATORIO.

APELANTE: ***** .

PONENTE: JOSÉ MONTIEL RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a seis de agosto de dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca 262/2019, a la apelación interpuesta por ***** , contra la sentencia definitiva de treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, dictada por el Juez de lo Civil del distrito judicial de Atlixco, en el expediente número ****/**** , relativo al *juicio reivindicatorio* promovido por el apelante, en contra de ***** ; y

RESULTANDO

Primero. En el expediente ****/**** del índice del Juzgado de lo Civil del distrito judicial de Atlixco, el treinta y uno de enero de dos mil diecinueve fue dictada sentencia definitiva al tenor de los puntos resolutivos siguientes:

“...**PRIMERO.** Esta autoridad fue competente para conocer y fallar del presente juicio reivindicatorio.
SEGUNDO. Se declara improcedente la acción reivindicatoria, promovida por ***** , parte actora en este juicio y se dejan a salvo los derechos para que los ejercite como estime pertinente.”

Segundo. Inconforme *****
interpuso el recurso de apelación que originó el toca; y

CONSIDERANDO

I. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles, la sentencia que se pronuncia *sólo debe tomar en consideración los agravios aducidos por el apelante.*

II. El apelante expresó agravios en los términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor interpuso el recurso, que se tienen aquí por reproducidos, en obvio de repeticiones inútiles.

III. Para mayor claridad en la exposición, conviene que la Sala se expida en los siguientes términos.

1. ¿Cuál es el sentido de la resolución impugnada y qué lo determina?

La sentencia declaró *improcedente* la acción reivindicatoria *por falta de legitimación e interés jurídico del actor* y el *punto central* en que se apoya es que el *bien descrito en el documento* que el actor adjuntó para acreditar la propiedad *no corresponde al inmueble que pretender reivindicar, en razón de su nomenclatura.*

Al respecto, el Juez Natural señaló que *el bien descrito en el instrumento notarial número *****
*******, ****** ******* **** ******* ****** ******* ****** *******, *de la Notaria Pública Número Tres del distrito judicial de Atlixco (que es el título de la acción), es el terreno y la*

*casa en él construida, marcada con el número *****
***** de la calle ***** ***** , en la ***** *****
del distrito judicial de Atlixco, y el que reclama (claro, el
actor) al tenor de los hechos de su demanda, es el
ubicado en calle ***** *** ***** **** ***** ***** , colonia
***** ***** , de la demarcación antes referida.*

2. ¿Qué sostiene el apelante, al respecto?

*Que el Juez Natural no analizó todas y cada una de
las actuaciones que conforman el Juicio, ni las pruebas
ofrecidas dentro del procedimiento, en específico, el
(testimonio del) instrumento notarial número **** *****
***** ***** , de fecha ***** de ***** de dos ****
***** , de la Notaria Pública Número Tres del distrito
judicial de Atlixco y la prueba pericial en topografía y
agrimensura.*

*Porque asegura que de haberlas analizado, el
referido Juez se percataría que en términos del
instrumento antes mencionado, la propiedad que le fue
vendida por ***** ***** ***** ***** , es una fracción
segregada de la casa y terreno ubicada en calle *****
***** número ***** ***** de la colonia *****
***** de la ciudad de Atlixco, misma que colinda por su
lado ***** con la calle ***** ***** , y no la totalidad de
ese bien.*

*Pues como se indica en el antecedente del
documento, la fracción (de la cual asevera es propietario)
coincide con las medidas, colindancias y ubicación que le
fueron vendidas, dado que dicha fracción (que insiste, fue
segregada de la primordial) tiene acceso por la calle ******

******* número ***** *****, de la colonia *****
*****, de la ciudad de Atlixco.**

De ahí que resulta *carente de razón* que el Juez haya declarado improcedente la acción porque consideró (el mismo Juez) que *el inmueble que adquirió (el aquí apelante) fue el terreno y la casa en el construida, marcada con el número ***** de la calle *****
*****, en la colonia ***** del distrito judicial de Atlixco, Puebla, cuando lo que realmente adquirió fue una fracción de esa propiedad, la cual colinda por el lado poniente con la calle ***** *****, y es único y legítimo dueño.*

Incluso agrega que esa fracción -que dice de su propiedad-, se identifica con la que tiene en posesión su contrario, al tenor de la prueba pericial en topografía y agrimensura desahogada por el perito nombrado por su parte y el tercero en discordia (que tampoco fue examinada por el juzgador), ya que las medidas y colindancias son las mismas y por tanto, el bien del demandado está inmerso o enclavado en el predio propiedad del actor, situación que se ilustra con los croquis anexos a los dictámenes respectivos.

3. Opinión de la Sala, al respecto.

La discusión, en este agravio, se centra en determinar: *¿a qué nos referimos cuando pensamos en la identidad como supuesto de la acción reivindicatoria?, ¿qué quiere decir identidad?*

En el caso, *¿a qué se reduce el término de identidad?: ¿a que no haya duda de que las partes discuten sobre el mismo bien o a que exista identificación impecable (términos exactos y precisos) del bien en contienda?*

Para dar respuesta a estos cuestionamientos, es preciso indicar que la tradición jurisprudencial mexicana, ha sostenido diversos criterios elementales *sobre la identidad del bien, para efectos de la acción reivindicatoria, como son estos (por mencionar los más conocidos):*

Que el actor, para acreditar su derecho de dominio sobre el bien que reclama, debe justificar la identificación plena de ese bien con el referido en el título de propiedad y el que detenta su contrario;

Que no debe existir duda de que las partes discuten sobre el mismo bien, cuando se piensa en identidad, semejante a la identificación;

Que el elemento de identidad puede demostrarse por cualquier medio de prueba reconocido por la ley (entre otros, la pericial);

Que la identidad de la que se habla se justifica plenamente cuando el demandado confiesa estar en posesión del bien, o en su caso, cuando hace valer como excepción o acción reconvencional la prescripción adquisitiva.

Incluso, que la comprobación de la identidad, no se limita a señalar con exactitud la superficie, medidas y linderos del inmueble del actor con el que ostenta el demandado, sino en la identificación plena ad corpus del bien de la causa, y que la diferencia de medidas o superficies no implica que se trate de un predio distinto si el inmueble está identificado perfectamente entre las partes.

Esas ideas pueden apreciarse de los siguientes precedentes:

Uno, la tesis emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen LVIII, Cuarta Parte, a página veintiuno, Sexta Época, número de registro 803365, de rubro:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. REQUISITOS. IDENTIFICACIÓN DE LA COSA QUE SE REIVINDICA CON LA QUE POSEE EL DEMANDADO. *La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene su 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, para que tenga éxito, 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. Es al demandante, a quien incumbe probar su derecho de dominio, sobre el bien que reclama y su tenencia por el demandado, para lo cual es necesaria su identificación, de modo que no puede dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de su acción, precisando su situación, medida superficial y linderos, que son hechos constitutivos, que comprobará, por cualquiera de los medios de prueba que reconoce la ley, de suerte que en el juicio deje demostrado, que el predio reclamado, es el mismo a que se refiere el título en que funda su derecho de propiedad.”*

Dos, la tesis del Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, visible a página cuarenta y dos, Tomo III, Segunda parte-1, correspondiente del mes de enero a junio de mil novecientos ochenta y nueve, registro 227855, Octava Época:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA, IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCIÓN O ACCIÓN RECONVENCIONAL LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. *La identidad de un inmueble prevista como presupuesto de la acción en un juicio reivindicatorio se satisface cuando el demandado hace valer como excepción o acción reconvencional la prescripción adquisitiva.*”

Tres, la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, a página doscientos catorce, del volumen VIII, cuarta parte, con número de registro 801219, Sexta Época, de rubro y texto siguiente:

“REIVINDICACIÓN. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO. *La diferencia de superficie que aparezca entre el título presentado por el actor y el presentado por el demandado, según el cual adquirió, no implica que se trate de un predio distinto, si la identidad existe porque el inmueble está identificado perfectamente ad corpus.*”

Y *cuatro*, la tesis novecientos cincuenta y uno, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible a página mil sesenta y siete, número de registro 1013550, Apéndice de 2011, Tomo V, Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 – Adjetivo, Octava Época:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA IDENTIDAD DE LA COSA. *El elemento de identificación de la acción reivindicatoria puede demostrarse por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley, de lo que se colige que para acreditar la identidad de la cosa que se reclama (elemento constitutivo de la*

acción), no es necesario que el actor ofrezca la prueba pericial o de inspección judicial, sino que ello puede justificarse con cualquier medio de convicción que conduzca a ese fin.”.

Conforme a lo apuntado en párrafos que anteceden, el ***concepto identidad*** (en revisión) no se circunscribe a la *descripción exacta e idéntica de medidas, colindancias y superficie* del bien propiedad del actor y su correspondencia en los mismos términos (de exactitud), tanto con el descrito en el título de la acción, cuanto con el que ostenta el demandado, sino a la ***identificación plena ad corpus que las partes realicen del mismo bien en litigio.***

Dicho de otro modo: El término identidad ***no se reduce a la rigurosa exigencia del orden de las cosas***, es decir, no depende de la *descripción exacta del bien de la causa en los títulos de propiedad, sino que su definición se reduce a la identificación o correspondencia que las partes hagan sobre el mismo bien.*

El Diccionario de la Real Academia Española define la palabra *identificar* como:

- Reconocer si una persona o cosa *es la misma* que se supone o se busca.

Bajo esta premisa, para determinar la existencia de este elemento (*identidad*) ***no debe existir duda de que el bien que el actor le pide al demandado devolver, corresponde al que se refiere el título de propiedad y a respecto al que las partes debaten.***

Aquí, contrario a lo concluido por el Juez de la Causa, *el bien descrito en el documento que adjuntó el*

actor para fijar la litis, sí corresponde al que constituye la materia de la controversia.

Se explica:

Del instrumento número **** **** ****
*****, de fecha ***** de ***** de dos ***** ****, de la
Notaria Pública Número Tres del distrito judicial de Atlixco,
se advierte (en lo que interesa) esto:

“-----CLAU S U L A S-----
PRIMERA.- El señor *****
***** VENDE a favor de: - A).- El señor
***** ***** ***** *****
compra y adquiere para sí una **FRACCIÓN** que
se segrega de la fracción de la casa y terreno
en el construida, marcada con el número
***** ***** de la Calle *****
en la Colonia ***** ***** de esta ciudad;
fracción que tiene una superficie de
DOSCIENTOS TREINTA Y TRES METROS,
SESENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS, que se limitan: AL NORTE, en
***** metros, cuarenta centímetros, con
Lote ***** y *****; AL SUR, en *****
metros; cuarenta centímetros, con *****
***** *****; AL ORIENTE, en *****
metros, veinte centímetros, con Lote ***** y
*****; y AL PONIENTE, en ***** metros, veinte
centímetros, con calle ***** ***** ”.

De esta transcripción, no hay duda de dos cosas:

La *primera*, el actor (aquí apelante) compró de
***** ***** *****
una *fracción que se segrega de la casa y terreno en el construida* (sic), *marcada con el número ***** ***** de la calle ***** ******, en la colonia ***** ***** de esta ciudad, con las medidas y colindancias ahí descritas.

Y la *segunda*, esa *fracción* (en términos del contenido literal de ese documento) al parecer *no coincide con la nomenclatura del bien que pretende reivindicar: el*

inmueble ubicado en *calle ******, *número *** ******, *de la colonia ******, *del distrito judicial de Atlixco, Puebla. Pero no es así.*

Porque aun y cuando la nomenclatura no coincide *exactamente* con la del inmueble materia de la controversia, esta Sala nota que existe en el inmueble una *colindancia invariable al lado poniente, con calle *****, *la cual servirá como elemento de identificación entre ambos bienes (como más adelante se verá).*

Por otra parte, si el demandado al contestar *negó el derecho de la parte actora para reclamarle la reivindicación del inmueble en controversia, por no ser el mismo que tiene en posesión*, y para tal efecto exhibió una constancia de posesión expedida por la inspectora de la colonia ***** , el dieciocho de junio de dos mil diecisiete, de la que desprende esto:

“Que el C. *****
Tienen (sic) en Posesión Quieta, Pública,
Continua, Pacífica, y de buena fe, desde hace
más de treinta años, un *Lote de terreno
Ubicado en la Calle ***** número *****
***** de la Colonia ******, Con (sic) una
superficie total de: 115.95m Cuadrados y el
cual cuenta con las siguientes medidas y
colindancias:

AL NORTE.- Mide 12.66 doce metros
sesenta y seis centímetros y colinda con

AL SUR.- Mide 12.66 doce metros sesenta y
seis centímetros y colinda con propiedad de la
señora *****

AL ORIENTE.- Mide 9:20 nueve metros
veinte centímetros y Colinda con resto del
predio.

AL PONIENTE.- Mide 9:20 nueve metros
veinte centímetros y colinda *****
*****”.

Es evidente, que *el inmueble a que se refiere esa constancia tiene la nomenclatura que el actor consigna* y que aun cuando ese documento fue expedido por una

funcionaria que no tiene facultades para certificar cuestiones de propiedad o posesión, *prueba en contra del litigante que lo presenta, en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles.*

Por lo que *si el bien que dice poseer el demandado, es el mismo que el actor pretende se le reivindique, al margen de que ese documento (constancia de posesión) no surta efectos en lo que le favorezca sino en lo que le perjudica, se corrobora la identidad alegada.*

Y si además, están los dictámenes emitidos por el perito del actor -*****- y el tercero en discordia -***** y *****-, quienes concluyeron (respectivamente) que:

*“... al predio identificado como: “una fracción de terreno y casa en el construida, marcada con el número ***** de la calle *** ***** de la colonia ***** de esta ciudad de Atlixco, Puebla.” Es decir, se refiere a la fracción segregada de esta misma fracción, que tiene su acceso por la calle ** ***** numero ***** de la colonia ***** de esta ciudad, por la compra que realizó al C. *****... procedo a identificar y medir del cual se desprende las siguientes Medidas, colindancias, Puntos Cardinales y Extensión superficial siguientes:*
*AL NORTE: Mide 25.40 metros linda con ******
*AL SUR: Mide 25.40 metros linda con ******
*AL ORIENTE: Mide 9.20 metros linda con ******
*AL PONIENTE: Mide 9.20 metros linda con calle ** *****”*

*“DETERMINO SEGÚN MI LEAL SABER Y ENTENDER, QUE SI EXISTE IDENTIDAD, ENTRE LOS PREDIOS SEÑALADOS EN LOS PUNTOS CUESTIONADOS POR LAS PARTES, Y QUE LA FRACCION QUE TIENE EN POSESIÓN EL DEMANDADO, SEÑOR ***** SE REFIERE NO SOLO A UNA FRACCIÓN DEL PREDIO, SINO A LA TOTALIDAD DE LA FRACCIÓN QUE SE SEGREGO DEL PREDIO QUE SE UBICABA ORIGINALMENTE SOBRE LA CALLE ** ***** NÚMERO ***** DE*

LA COLONIA *** DE ESTA
CIUDAD DE ATLIXCO, PUEBLA... ”.**

Dictámenes de los que se destaca (entre otras cosas) que el bien materia de reivindicación se segregó de otro que tiene por el frente la *calle ***** y que corresponde al que detenta el demandado, aunado a que las fotografías anexas se refieren al mismo inmueble.*

La Sala no tiene duda alguna de que aquí se está discutiendo sobre el predio a que se refiere el título del actor, el cual se identificó plenamente por las partes (como se dijo anteriormente).

*Por tanto, si el Juez -contrario a lo antes anotado- determinó que el bien propiedad del actor es la casa y terreno en él construida (sic), marcada con el número ***** de la calle ***** , en la Colonia ***** del distrito judicial de Atlixco, y no la fracción que tantas veces se ha indicado, y además, consideró que aquél no corresponde con el que pretende reivindicar, con apoyo en el artículo 400, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la Sala deja insubsistente el fallo sujeto a revisión y ordena la devolución del expediente al juzgado de origen, para que con plenitud de jurisdicción se decida el fondo del asunto como legalmente corresponda, atendiendo esta ejecutoria.*

Ello a pesar de que la Sala advierta que -en puridad- el pronunciamiento realizado por el Juez de origen, no es un pronunciamiento sobre presupuestos procesales.

Finalmente, si la resolución apelada se dejó sin efecto, con fundamento en el artículo 421 del Código de

Procedimientos Civiles, no debe formularse condenación en costas en esta instancia.

Por lo expuesto y fundado:

Primero. Se deja insubsistente la sentencia definitiva apelada, para los efectos que se precisan en el *Considerando III*, de esta ejecutoria;

Segundo. No se formula condenación al pago de gastos y costas en segunda instancia; y

Tercero. En su oportunidad, con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos y documentos respectivos al juzgado de origen y archívese el presente asunto como totalmente concluido.

Notifíquese a las partes como corresponda.

Así por unanimidad de votos, lo resolvieron los Magistrados **Jared A. Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, siendo ponente el segundo de los nombrados y firman ante la Secretaria de acuerdos **Montserrat Núñez Cerrillo**, que autoriza y da fe.