



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO DE QUERÉTARO

SENTENCIA
JUZGADO MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA DE JALPAN DE SERRA, QUERÉTARO
JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE CIVIL: 358/2021

EXPEDIENTE CIVIL 358/2021

Con el objeto de garantizar la protección de Datos Personales y Datos Personales Sensibles, este documento constituye una versión pública de su original, por lo que, se suprimió la información considerada como confidencial al encuadrar en los supuestos previstos en los artículos 6, 7, 14 y 25 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro, así como los artículos 111 y 115 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, y en las demás disposiciones aplicables. Versión Pública que fue aprobada en sesión del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado de Querétaro.

SENTENCIA. Jalpan de Serra, Querétaro, 09 nueve de marzo de 2023 dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos que integran el expediente **358/2021** relativo al juicio ordinario civil que ***** promovió sobre REINVINDICACIÓN contra ***** , y;

ANTECEDENTES

PRIMERO. Por escrito recibido en este Juzgado el 15 quince de julio de 2021 dos mil veintiuno ***** compareció demandando en la vía ordinaria civil de ***** las siguientes prestaciones:

A).- La REIVINDICACION Y ENTREGA MATERIAL con sus frutos y accesiones de la fracción de terreno con las siguientes medidas y colindancias: al NORESTE mide 4.00 metros y linda con ***** , AL SURESTE: mide 5.55 metros y linda con ***** , AL SUROESTE: mide 4.00 metros y linda con ***** , AL NOROESTE: 4.68 metros y linda con ***** .

Superficie de terreno que se encuentra dentro del área perimetral que ampara la escritura pública numero ***** la cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Jalpan de Serra, Querétaro, bajo el folio inmobiliario ***** , en fecha 14 de abril de 2021.

B).- La Declaración en Sentencia Judicial que ***** , en su carácter de propietario tiene el dominio respecto del bien inmueble ubicado en calle ***** . Mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias; al Noreste: 8.95 linda con ***** ; al Sureste, en 16.30,

linda con ***** al Suroeste en 09.08 linda con ***** ; Al Noroeste mide 16.00 metros, linda con ***** .

C).- pago de gastos y costas que se generen en el juicio que con esta demanda inicio.

Pretensiones que basa en los hechos y fundamentos legales que constan literalmente en su demanda.

El 02 dos de agosto de 2021 dos mil veintiuno, se dio trámite correspondiente a la misma y se mandó emplazar al demandado; acto que tuvo verificativo el 23 veintitrés de agosto de 2021 dos mil veintiuno.

En proveído de 8 ocho de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo a ***** contestando la demanda instaurada en su contra.

En el auto de fecha 19 diecinueve de octubre de 2021 dos mil veintiuno, se le realizó una prevención a la demandada para efecto de exhibir otro juego de copia de traslado para darle trámite a su reconvencción; sin embargo, fue omisa en desahogar la vista, por lo que en auto de fecha 8 ocho de noviembre del mismo año se tuvo por precluido el derecho no ejercitado en tiempo, en el citado auto también se estudiaron los presupuestos procesales y se abrió el juicio en su fase de pruebas.

El 5 cinco de diciembre de 2022 dos mil veintidós, una vez concluido el periodo de prueba, se prosiguió a la apertura de alegatos; mismos que no fueron formulados por ninguna de las partes.

Finalmente el día 17 diecisiete de enero de 2023 dos mil veintitrés, se citó a las partes a oír sentencia; misma que se hace al tenor de las siguientes:

RAZONES Y FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN



PRIMERO. En la presente sentencia no será necesario hacer un diverso pronunciamiento en relación a las cuestiones relativas a la competencia, personalidad de las partes y procedencia de la vía, ello atendiendo a que se declararon procedentes en auto de fecha 8 ocho de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, mismo que al día de hoy ha causado estado.

SEGUNDO. La presente sentencia se abordará en términos del artículo 84 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro¹, en la que ésta Autoridad atenderá al estudio de la acción y de las excepciones opuestas, a la luz de las probanzas rendidas en juicio, de acuerdo a lo establecido por el artículo 279 del mismo código². Lo anterior, con observancia a los principios rectores de toda resolución judicial, consistentes en: claridad, precisión, exhaustividad y congruencia.

TERCERO. Ahora bien, se procede al análisis de la acción **REIVINDICATORIA** de la fracción de inmueble ubicada en calle ***** con las siguientes medidas y colindancias:

Al NORESTE mide 4.00 metros y linda con ***** ;
 Al SURESTE: mide 5.55 metros y linda con ***** ;
 Al SUROESTE: mide 4.00 metros y linda con ***** , y;
 Al NOROESTE: 4.68 metros y linda con ***** .

Basando su acción el actor esencialmente en los siguientes hechos:

1.- *Que él es el legítimo propietario del bien inmueble predio identificado como ***** con superficie de 140.00 m², con las siguientes medidas y colindancias; al Noreste: 8.95 linda con ***** ; al Sureste, en 16.30, linda con ***** al Suroeste en 09.08 linda con ***** ; Al Noroeste mide 16.00 metros, linda con ******

¹ **Artículo 84.** 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 en cada uno de ellos.

² **Artículo 279.** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

2.- Que dentro del bien inmueble antes referido se introdujo desde hace aproximadamente un año con cinco meses, *****, sin su permiso y sin contar con título alguno del que se desprenda la propiedad o posesión a su favor, apoderándose de una fracción de terreno; fracción de terreno que la ahora demandada aproximadamente en enero del 2020 empezó a ocupar una pequeña construcción que está dentro del bien inmueble en la cual tiene una tienda de abarrotes de nombre *****", por lo que en muchas ocasiones le ha requerido la entrega del inmueble, pero la demandada le manifestó que no se salía y que yo le hiciera como quisiera.

3.- Que la demandada, le ha invadido una fracción del predio sin su consentimiento ni autorización, pretendiendo de manera ilegítima e indebida apropiarse de la fracción del predio propiedad del actor, al realizar actos de posesión sin derecho alguno, sin causa justificada, negándose en todos los casos la demandada a entregar y desocupar el bien inmueble en mención es que acude a esta instancia para reclamar la reivindicación y entrega con todos sus frutos y acciones que se encuentran en dicho predio efectuados por la demandada de manera indebida e ilegítima.

Hechos a los que la demandada contestó básicamente en los siguientes términos:

1. - Que el inmueble que dice el actor es de su propiedad desde el 14 de abril de 2021 y que dice adquirido por donación de nuestra señora madre, siempre ha estado en posesión de la suscrita desde el 08 de marzo de 2020; pero anterior a esto, dicho bien inmueble está en posesión desde hace más de 20 años de nuestra hermano de nombre *****, quien le dio autorización con poder notarial para que ella aprovechara un pequeño cuarto que da a la calle y ahí poner una tienda pequeña.

Que dicho bien inmueble que hoy dice el actor es de su propiedad, forma parte de otro de mayor extensión, el cual es propiedad de *****., quienes son adultos mayores, que poco comprenden los alcances legales de una donación, que poco a nada saben de documento



jurídicos ya que su nivel de escolaridad es precario y apenas saben leer y escribir por lo que tiene temor fundado que el demandante con engaños haya llevado a su señora madre a firmar algún documento de donación sin que esta supiera a ciencia cierta lo que estaba.

*2.- Que el bien inmueble nunca ha estado en posesión de persona diferente a ella, siendo falso que se introdujo hace más de un año y cinco meses pues en ese entonces el bien inmueble en cuestión aun no era de su propiedad, ya que este se encuentra en posesión de mi hermano ***** desde hace más de 20 años y con permiso de nuestros padre inició su construcción.*

*3.- El hecho tres de la demanda parcialmente cierto, agregando que nunca ha sido requerida para desocupar dicho bien inmueble, es parcialmente cierto en cuanto a que se encuentre en posesión del bien inmueble es cierto, data dicha posesión desde hace más de 20 años ya que sus padres le otorgaron permiso de construcción a su hermano ***** ; que sobre la posesión que detenta es ilegítima no es cierto, dado que la misma es originaria y la detento de manera pública pacífica y de buena fe y en calidad de APODERADA, por lo que ignoro la forma en que el actor obtuvo escrituras de una propiedad de la que nunca ha tenido la posesión y es falso, porque jamás el actor le ha hecho requerimiento extrajudicial alguno para efectos de entregar el bien inmueble.*

En el entendido que no opuso excepciones.

En este contexto, se precisa que la acción real reivindicatoria prevista en los artículos 3 y 4 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado³, dispone que el medio para ejercitar una acción de reclamo sobre derechos reales; y que la reivindicatoria compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su

³ 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 de entregarla, 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; su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y que se la entregue el demandado con sus frutos y acciones, en los términos prescritos por el Código Civil del Estado de Querétaro.

efecto consiste en declarar que el actor tiene el dominio sobre ella y el demandado se la entregue, quien posee **ilícitamente**, con sus frutos y acciones.

Además, la acción reivindicatoria permite al propietario que no posee materialmente la cosa, hacer efectivo su derecho de persecución contra quien la posee material e ilícitamente.

Los elementos que conforman esta acción y la carga procesal para acreditarlos, compete al actor del juicio; siendo los siguientes:

- 1) **LA PROPIEDAD DE LA COSA QUE RECLAMA;**
- 2) **LA POSESIÓN POR EL DEMANDADO DE LA COSA PERSEGUIDA, Y;**
- 3) **LA IDENTIDAD DE LA MISMA.**

Tiene sustento lo anterior con la jurisprudencia: VI.2o. J/193, del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, octava época, Mayo de 1992, registro 219236, de rubro: "ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS".

Por lo anterior, al demandante le incumbe probar su derecho de dominio, sobre el bien que reclama y se encuentra bajo la tenencia por la demandada, para lo cual es necesaria su identificación; de modo que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de su acción, precisando su situación, medida, superficie 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.

➤ **PRIMER ELEMENTO.**



Respecto al primer elemento, que la parte actora demuestre que es propietario del predio descrito en su demanda y del cual solicita la reivindicación, exhibió lo siguiente:

LA DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copias certificadas de la escritura pública ***** de fecha 29 veintinueve de enero de 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Pública número dos de esta Ciudad, en el que consta el contrato de donación celebrado entre el actor y ***** . Documento al que se le concede valor probatorio pleno, de conformidad en el artículo 424 de la Ley Adjetiva Civil, en razón que fue expedido por profesional dotado de fe pública, con la que se acredita que ***** es propietario del predio identificado como ***** ubicado en calle ***** , con una superficie de 140 metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias; al Noreste: 8.95 linda con ***** ; al Sureste, en 16.30, linda con ***** al Suroeste en 09.08 linda con ***** ; Al Noroeste mide 16.00 metros, linda con ***** .

Inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Jalpan de Serra, Querétaro, bajo el folio inmobiliario ***** de fecha 14 de abril de 2021.

Abona a lo anterior, el informe de rendido por la Subdirectora del Registro Público de la Propiedad en Jalpan de Serra, Querétaro (foja 86), mismo que tiene eficacia probatoria y genera convicción en el Suscrito sobre los hechos contenidos, en términos del numeral 423 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, **para demostrar que la escritura ***** se encuentra inscrita bajo el folio ***** de fecha 14 catorce de abril de 2021 dos mil veintiuno, a nombre del actor y que dicha inscripción que se encuentra vigente.**

Con lo anterior, queda demostrado **el primer elemento** de la acción, es decir, que ***** es propietario del predio ubicado en calle ***** , con una superficie de 140 metros cuadrados, con las medidas y colindancias asentadas líneas precedentes.

➤ **SEGUNDO ELEMENTO**

Consistente en la posesión por la demandada de la cosa perseguida.

En este sentido, ***** afirmó que ***** **tiene en posesión** la fracción de terreno con las siguientes medidas y colindancias: al NORESTE mide 4.00 metros y linda con ***** , AL SURESTE: mide 5.55 metros y linda con ***** , AL SUROESTE: mide 4.00 metros y linda con ***** , AL NOROESTE: 4.68 metros y linda con ***** .

Por lo que al contestar la demanda refirió que si se encuentra en posesión del predio desde el 08 de marzo de 2020, alegando que ***** , le dio autorización con poder notarial para que aprovechara un pequeño cuarto que da a la calle y ahí poner una tienda ya que éste es quien desde hace más de 20 años ha estado en posesión del citado predio.

Manifestación que constituye una confesión con valor probatorio pleno, de conformidad con los artículos 412 y 416 de la Ley Procesal Civil, con **la que se acredita que ***** aceptó que tiene la posesión el predio materia de la litis y es la misma que la parte actora le reclama.**

Corroboración lo anterior la TESTIMONIAL a cargo de ***** (fojas 56 y 57) quienes fueron coincidentes en referir que actualmente ***** ocupa y tiene la posesión de una parte del inmueble identificado como ***** , ahí tiene una tienda; y que es el mismo que reclama el actor.

Declaraciones que con base en el ordinal 431 del Código Procesal, se les confiere eficacia probatoria, pues se trata de personas con la edad e instrucción suficientes para apreciar los hechos y narrarlos en la forma vertida, **y se demuestra que efectivamente la demandada ocupa la fracción de predio que le reclama el actor.**

También, existe la CONFESIÓN FICTA A CARGO DE ***** , que se decretó por acuerdo dictado el día 25 veinticinco de enero de 2022 dos mil veintidós, **teniendo como consecuencia que se presuma cierto que desde el 14 de abril de 2020 tiene en posesión el**

PODER JUDICIAL
DEL ESTADO DE QUERÉTARO

inmueble ubicado en ***** , con las siguientes medidas y colindancias al noreste mide 4.00 metros y linda con ***** ; al sureste: mide 5.55 metros y linda con ***** ; al suroeste: mide 4.00 metros y linda con ***** , y; al noroeste: 4.68 metros y linda con ***** ; en el cual tiene instalada una tienda de abarrotes. Confesión ficta que en términos del artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles, produce presunción legal que admite prueba en contrario y al no evidenciarse de autos algún medio de prueba que desvirtué la presunción legal en cita, en términos del artículo 421, del mismo ordenamiento legal, a ésta se le otorga valor de prueba plena.

Concatenados los medios de prueba antes valorados, se coligue que efectivamente la parte demandada ***** , actualmente posee la fracción del predio ubicado en ***** , que le es reclamada por ***** por lo anterior, se **acredita el segundo elemento de la acción reivindicatoria.**

Si bien la demandada alega como causa justificada que posee el predio, en virtud que su hermano ***** desde el 8 ocho de marzo de 2020 dos mil veinte le dio autorización para que aprovechara un pequeño cuarto que da a la calle y ahí poner una tienda, ya que a éste sus padres ***** le dieron también permiso para construir en el predio en litis, por lo que en ese tiempo el inmueble no era propiedad del actor; además, sus padres se encuentran casados bajo el régimen de sociedad conyugal y que su progenitor no fue llamado para firmar la donación que hizo su madre al actor.

En primer lugar, dicha manifestación es una confesión de la demandada para advertir que suponiendo sin conceder que ***** fue el que construyó en el inmueble, lo hizo con permiso de sus padres y que no tenía la propiedad del inmueble en litis, lo anterior de conformidad con el ordinal 416 del código Procesal Civil.

Además, la demandada no allegó medio de prueba alguno tendiente a demostrar la citada autorización que dice le otorgó ***** para poseer la fracción en litis, tampoco en carácter de qué éste le dio dicha autorización sobre esa fracción, pues si bien exhibió la escritura

número 12,545 pasada ante la fe del titular de la Notaria Pública número 12 de la Ciudad de Querétaro⁴, no menos cierto es que ***** le otorgó Poder Especial Amplísimo para Pleitos, Cobranzas y actos de Administración y de Riguroso Dominio para los siguientes:

La apoderada pueda realizar en su nombre actos de dueña sobre las propiedades del poderdante, podrá vender, rentar, hipotecar y gravar, dicho inmueble, haciéndose cargo de su mantenimiento y conservación; fijar precio y condiciones de pago, recibir su importe, firmando los contratos preparatorios o definitivos, y expedir los recibos correspondientes. Firmando la escritura a nombre de quien él decida, inclusive de ella misma, sin la obligación para la apoderada de rendir cuentas al otorgante, cuando sea ejercido este mandato, ratificando desde ahora este todo lo que su apoderada haga en el buen uso específico de este poder.

Sin embargo, la demandada no demostró que ***** tenga o haya tenido mejor derecho sobre el predio en litis que el actor para que el citado poder tenga efectos sobre el terreno en controversia y por ende justificar el permiso que dice tiene para ocupar la fracción reclamada.

Asimismo, allegó copia electrónica número 24 con fecha de registro 28 de abril de 1973 del Registro Civil de Jalpan de Serra, Querétaro⁵ —foja 25— con la que se demuestra el matrimonio celebrado entre ***** , **de la que se advierte que no se especificó bajo qué régimen lo hacían** contrario a lo que dice la demandada.

Luego entonces, resulta **improcedente** la defensa que hace valer la demandada para demostrar que posee con causa justificada la fracción de predio materia de la litis.

Tiene sustento lo anterior en la Tesis: II.2o.C.376 C., del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, publicado en

⁴ Documental que se le concede plena eficacia probatoria en términos del artículo 337 fracción I en relación al 424 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud que se trata de escritura pública.

⁵ documental que se le concede plena eficacia probatoria en términos del artículo 289 fracción II, y 337 fracción IV en relación al 424 del Código de Procedimientos Civiles, por ser acta del Registro Civil.



la Gaceta del semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octubre de 2002, registro 185848 y ACCIÓN REIVINDICATORIA. DEMOSTRADA LA PROPIEDAD POR EL ACCIONANTE, RESULTA IRRELEVANTE QUE EL TÍTULO RESPECTIVO SEA POSTERIOR A LA POSESIÓN DEL DEMANDADO, SI EL EXHIBIDO POR ÉSTE CARECIÓ DE EFICACIA JURÍDICA.

➤ **TERCER ELEMENTO**

Es necesario preciar que el elemento de identidad requerido para la acción reivindicatoria, se refiere a la que debe existir entre el predio reclamado por ***** y aquél poseído por ***** ; distinta de la diversa identidad entre el inmueble descrito en los títulos del actor con el que se reclama.

Por lo que la circunstancia relativa a que la fracción de predio cuya reivindicación se pretende, se encuentra o no enclavadas dentro de la superficie del inmueble propiedad del reclamante, es una cuestión propiamente materia de prueba dentro del procedimiento, tendiente a demostrar la identidad formal de la citada fracción.

Así, el accionante reconventional debe demostrar:

- **La identidad material**, que se traduce en identificar el bien que se pretende reivindicar, con el que posee el demandado, y;
- **La identidad formal**, -la cual importa al elemento propiedad-, consiste en que el bien perseguido corresponda, o esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción.

Tiene sustento lo anterior en el criterio jurisprudencial III.2o.C. J/3, del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, novena época, Abril de 1996, registro 202827, de rubro: "ACCIÓN

REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO ELEMENTOS DE LA”.

En la inteligencia que la **identidad material**, la misma quedó demostrada al estudiar el segundo elemento de la presente acción.

Por cuanto ve a la **identidad formal**, cabe puntualizar que líneas precedentes se demostró que ***** propietario del predio identificado como ***** ubicado en calle ***** , con una superficie de 140 metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias; al Noreste: 8.95 linda con ***** ; al Sureste, en 16.30, linda con ***** al Suroeste en 09.08 linda con ***** ; Al Noroeste mide 16.00 metros, linda con ***** .

Ahora bien, el actor reclama la reivindicación de la fracción que se encuentra inmersa dentro del predio de su propiedad, es decir, de la parte de terreno con las siguientes medidas y colindancias: al NORESTE mide 4.00 metros y linda con ***** , AL SURESTE: mide 5.55 metros y linda con ***** , AL SUROESTE: mide 4.00 metros y linda con ***** , AL NOROESTE: 4.68 metros y linda con ***** .

Para efecto de demostrar que dicha fracción se encuentra dentro del predio principal amparado por la escritura pública ***** de fecha 29 veintinueve de enero de 2021 dos mil veintiuno y del que es propietario el actor, se desahogó de forma colegiada la **PERICIAL EN TOPOGRAFÍA E INGENIERÍA CIVIL**, en la que los expertos determinaron lo siguiente:

Perito de la parte actora INGENIERO *** (fojas 60-72) determinó lo siguiente:**

“... Que con base en todas las consideraciones técnicas y a todos los trabajos realizados dentro del presente estudio, puedo decir que la fracción del predio de la cual la parte actora pretende reivindicar, si forma parte del predio amparado por la escritura pública número 12,931, documento base de la acción...”



Asimismo, a foja 71 obra el croquis que el perito realizó, del que se advierte las medidas del predio principal y la fracción en litis enclavada en el mismo, la que en un lado mide 4.00 metros y linda la propiedad del actor, por otro lado mide 5.55 metros y linda también con el accionante, por otro lado mide 4.00 metros y linda con ***** (hoy calle *****), y por otro lado mide 4.68 metros y linda con ***** (hoy *****).

Perito nombrado en rebeldía de la parte demandada INGENIERO *** (fojas 134-142), concluyó:**

“...La fracción en posesión de la parte demandada se encuentra dentro del predio motivo de la litis, se lograron identificar las medidas y colindancias de la fracción en posesión de la parte demandada...”

Además, a foja 140 la experta elaboró un plano del que se advierte las medidas del predio principal y la fracción en litis en él enclavada, la que en un lado mide 4.05 metros y linda la propiedad del actor, por otro lado mide 5.53 metros y linda también con el accionante, por otro lado mide 4.00 metros y linda con ***** (hoy calle *****), y por otro lado mide 4.61 metros y linda con ***** (hoy *****).

Enteste contexto, se precisa que la prueba pericial tiene por objeto ilustrar al juzgador en materias técnicas que escapan a su conocimiento, también lo es que la eficacia de este medio de convicción quedará al prudente arbitrio del suscrito; esto es, debe ser estimado conforme a la sana crítica, pues los peritajes sólo constituyen opiniones técnicas con el fin de auxiliar para el descubrimiento de la verdad, pero nunca para inhibirlo de su potestad decisoria, pues la misma es una opinión que constituye un indicio, además, los peritos son considerados como auxiliares en la administración de justicia.

Es por ello, que con fundamento en lo establecido por los numerales 367 y 431 del Código de Procedimientos Civiles, al tratarse de una prueba colegiada, el Suscrito otorga eficacia probatoria a ambos dictámenes periciales pues no advierte discordancia significativa puesto que ambos coincidieron en que la fracción de inmueble objeto del juicio, **sí forma parte** del inmueble amparado por la escritura pública ***** de

fecha 29 veintinueve de enero de 2021 dos mil veintiuno. Mientras que la discrepancia en cuanto a sus medidas y superficie es mínima, por lo que no incide en afirmar que la fracción reclamada por el actor y en la que se encuentra una tienda denomina "*****", efectivamente, se encuentra inmerso en el predio principal, las medidas que se tomarán para efecto de la presente serán las que emitió el perito nombrado por el actor ya que coinciden con las plasmadas en el escrito inicial de demanda.

Además, de la INSPECCIÓN JUDICIAL, desahogada el día 5 cinco de enero de 2022 dos mil veintidós, en el inmueble motivo de la litis, en la que el Actuario Adscrito a este Juzgado que presidió la diligencia asentó que: "...se constituyó en calle *****, *****, como se lo indicó la parte actora, siendo una edificación de block de dos plantas.... En la parte frontal de la edificación -calle-, y en la esquina existe una negociación denominada *****".

Prueba a la que se le da eficacia probatoria plena tal como lo marca el dispositivo 430 del Código Instrumental de la Materia, pues fue desahogada por servidor público, la cual demuestra lo afirmado por el **actor en el sentido de que en la fracción que reclama existe una tienda de nombre *****.**

Coligiéndose con lo anterior que el predio poseído por ***** es una fracción del predio de mayor extensión amparado por la escritura pública ***** de fecha 29 veintinueve de enero de 2021 dos mil veintiuno; por ende, también es propiedad de ***** y de esta manera, se comprobó, **el tercer elemento.**

Con base en lo anterior, ***** comprobó los requisitos enunciados para la procedencia de la acción reivindicatoria.

En consecuencia, se declara que ***** **tiene dominio pleno de la fracción del bien inmueble** ubicado en calle ***** con las siguientes medidas y colindancias:

Al NORESTE mide 4.00 metros y linda con ***** ;



AL SURESTE: mide 5.55 metros y linda con ***** ;
AL SUROESTE: mide 4.00 metros y linda con ***** , y;
AL NOROESTE: 4.68 metros y linda con ***** .

Fracción de predio que se encuentra inmersa en el predio principal amparado por la escritura pública ***** de fecha 29 veintinueve de enero de 2021 dos mil veintiuno, que fue adquirido por ***** y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Jalpan de Serra, Querétaro, bajo **folio** ***** de fecha 14 catorce de abril de 2021 dos mil veintiuno.

Consecuentemente, se **CONDENA a** ***** a la reivindicación del predio materia de la presente litis, así como a la desocupación y entrega real, material y jurídica del inmueble en mención con las medidas y colindancias antes descritas, con todos sus frutos y accesiones, a favor de ***** en términos de lo previsto por el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

En el entendido que, una vez que la presente resolución quede firme y en caso de que no cumpla voluntariamente con la misma, se procederá a su ejecución forzosa.

CUARTO. Toda vez que ***** resultó parte perdedora en esta causa, con fundamento en los preceptos 135 y 136 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Querétaro, **se le condena al pago de gastos y costas que haya erogado su contraparte con la tramitación de este juicio.**

Por lo antes expuesto y fundado se resuelve:

RESOLUTIVOS

PRIMERO. Los presupuestos procesales quedaron satisfechos en autos.

SEGUNDO. El actor ***** demostró su acción de reivindicación. Por su parte ***** no opuso excepciones. En consecuencia:

TERCERO. Se declara que ***** tiene dominio pleno de la fracción del bien inmueble ubicado en calle ***** con las siguientes medidas y colindancias:

Al NORESTE mide 4.00 metros y linda con ***** ;

Al SURESTE: mide 5.55 metros y linda con ***** ;

Al SUROESTE: mide 4.00 metros y linda con ***** , y;

Al NOROESTE: 4.68 metros y linda con ***** .

Fracción de predio que se encuentra inmersa en el predio principal amparado por la escritura pública ***** de fecha 29 veintinueve de enero de 2021 dos mil veintiuno.

CUARTO. Se condena a ***** a la reivindicación del predio materia de la presente litis, así como a la desocupación y entrega real, material y jurídica del inmueble en mención con las medidas y colindancias antes descritas, con todos sus frutos y accesiones, a favor de ***** en términos de lo previsto por el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

En el entendido que, una vez que la presente resolución quede firme y en caso de que no cumpla voluntariamente con la misma, se procederá a su ejecución forzosa.

QUINTO. Se condena a ***** al pago de gastos y costas que haya erogado su contraparte con la tramitación de este juicio, por resultar parte perdedora en esta causa.

SEXTO.- Derivado del presente tratamiento de Datos Personales y Datos Personales Sensibles, consiste en su transferencia, su uso deberá ser exclusivamente en el ejercicio de las facultades y funciones propias de la autoridad receptora en términos de los artículos 6, Base A y 16, segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Obligados y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Obligados del Estado de Querétaro; transfiriéndolo con ello la responsabilidad de su uso y protección.



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO DE QUERÉTARO

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firmó en Sentencia Definitiva el **LICENCIADO OSCAR GONZÁLEZ CRAVIOTO**, Juez Mixto Provisional de Primera Instancia del V Distrito Judicial, quien actúa legalmente ante el Secretario de Acuerdos, **LICENCIADO EDUARDO MONTOYA MORADO**, quien autoriza y da Fe.- DOY FE.-

°dhm°

PUBLICACIÓN.- El 10 diez de marzo de 2023 dos mil veintitrés la sentencia que antecede publicó en lista de acuerdos.- CONSTE.-