

**EJEMPLO DE DEMANDA DE UN JUICIO ORDINARIO CIVIL EN EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ELABORADA POR EL DESPACHO BELEGALABOGADOS. VISITA [WWW.BELEGALABOGADOS.MX](http://WWW.BELEGALABOGADOS.MX).**



**PUBLICACIÓN SECRETA**

**JUEZ DE LO CIVIL POR AUDIENCIAS EN TURNO. –**

**PRESENTE. –**

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, mexicanos de nacimiento y por nuestro propio derecho. Designando a la suscrita \*\*\*\*\* como representante común en términos del artículo 69 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, autorizándola para que como representante común transija, se desista y pueda comprometerse en árbitros. Señalando como domicilio procesal el ubicado en **Avenida Paseo Triunfo de la República #6321/B Primer Piso (DOMICILIO DE NUESTRO DESPACHO)** en esta ciudad. Autorizando en términos amplios del artículo 64 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua a los licenciados en derecho Omar Eduardo Gómez Pérez y Jorge De Lucio Gutiérrez cédulas profesionales se encuentran debidamente registradas ante este H. Tribunal. Autorizando en términos limitados del mismo cuerpo de leyes, a los pasantes en Derecho \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Que por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 9, 11, 12, 14, 239 y demás relativos aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, en la vía ordinaria civil y ejercitando la acción reivindicatoria, vengo a demandar al señor \*\*\*\*\* y/o a quien esté obligado a restituir el inmueble o su estimación si la sentencia fuere condenatoria, aunque no la posea, lo anterior en términos del artículo 14 del mismo cuerpo de leyes.

El señor \*\*\*\*\* puede ser emplazado a juicio el domicilio ubicado en la \*\*\*\*\* , en esta Ciudad Juárez, Chihuahua.

De la parte demandada, le reclamo las siguientes:

### **PRESTACIONES**

**A)** Que se declare por sentencia firme que somos legítimos propietarios de un terreno urbano ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la adición \*\*\*\*\* de esta ciudad. Con una superficie de terreno de \*\*\*\*\* con una superficie de construcción de \*\*\*\*\* mismo que obra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Bravos, bajo el número \*\*\*\*\* a folios \*\*\*\*\* , del libro número \*\*\*\*\* de la Sección Primera.

**B)** La desocupación y entrega material de la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\* del edificio con número \*\*\*\*\* de la Calle \*\*\*\*\* de esta ciudad; misma que se reivindique a nuestro favor con sus frutos y accesiones.

**C)** El pago de los gastos y costas que se origine con la tramitación del presente juicio.

### **HECHOS**

**1.-** Es el caso que el día treinta de marzo del dos mil dieciséis falleció en esta ciudad la señora \*\*\*\*\* (también conocida como \*\*\*\*\*)

**2.-** En vida la señora \*\*\*\*\* dentro de su patrimonio era propietaria y rentaba los siguientes bienes inmuebles:

**A)** La finca urbana construida y el terreno sobre él, ubicado en el número \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\* , perteneciente a la manzana \*\*\*\*\* de la adición \*\*\*\*\* de esta ciudad. Con una superficie de terreno de \*\*\*\*\* , y una superficie de construcción de \*\*\*\*\* mismo que obra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Bravos, bajo el número \*\*\*\*\* a folios 28 \*\*\*\*\* , del libro número \*\*\*\*\* de la Sección Primera.

Sobre la superficie del inmueble se tiene una construcción que abarcan tres niveles desglosados de la siguiente manera: el primer nivel, consistente en una planta baja distribuida en dos departamentos, debidamente divididos; un segundo nivel que abarca el primer piso, en donde sólo existe un departamento; un tercer nivel que abarca el segundo piso, donde existen tres cuartos debidamente divididos y una terraza. Independiente de dichos niveles, en la planta baja a su costado izquierdo, cuenta con un edificio de dos plantas con un total de otros seis departamentos, tres en planta baja y tres en planta alta.

**B)** Finca urbana construida y el terreno sobre él, ubicado en el \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\* de la adición \*\*\*\*\* de esta ciudad, con superficie de \*\*\*\*\* con una construcción de \*\*\*\*\* mismo que obra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Bravos, bajo el número \*\*\*\*\* , a folios \*\*\*\*\* , del libro número \*\*\*\*\* , de la Sección Primera.

Sobre la superficie del inmueble se tiene una construcción de cuatro niveles, desglosados de la siguiente manera: el primer nivel que es la planta baja, cuenta con dos departamentos debidamente divididos; el segundo nivel que es el primer piso, cuenta con dos departamentos debidamente divididos; el tercer nivel que es el segundo piso, cuenta con dos departamentos debidamente divididos; el cuarto nivel que es el tercer piso, cuenta con un solo departamento. Por último, una azotea con dos cuartos que se utilizan como bodegas o cuartos de herramientas.

**3.-** El día siete de junio del dos mil dieciséis, el suscrito \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* (representada por \*\*\*\*\*), comparecimos ante el notario público número \*\*\*\*\* para el objeto de iniciar la tramitación extrajudicial de la sucesión intestamentaria a bienes de la señora \*\*\*\*\*.

**4.-** Por conflictos con los presuntos herederos, \*\*\*\*\* solicitó al notario público número dieciocho enviara las constancias del juicio intestamentario a un juzgado civil, para el efecto de que se continuara con el trámite pero ante un órgano jurisdiccional.

**5.-** El día \*\*\*\*\* el Juzgado Segundo de lo Civil del Distrito Bravos bajo el expediente \*\*\*\*\* tuvo por radicado el juicio sucesorio intestamentario de \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\*.

**6.-** Por medio del auto de fecha \*\*\*\*\* como albacea provisional de la sucesión al señor \*\*\*\*\* dentro del juicio sucesorio intestamentario \*\*\*\*\*.

**7.-** Que durante la tramitación del juicio sucesorio intestamentario y ejercitando las obligaciones de albacea, el señor \*\*\*\*\* se enteró que los inmuebles descritos en el hecho 2 fueron transmitidos en propiedad a favor de la señora \*\*\*\*\* , por medio del contrato de compraventa celebrado ante el notario público número nueve para este distrito el día \*\*\*\*\*.

Contrato en que la señora \*\*\*\*\* compareció como apoderada para actos de dominio de la señora \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora, así como en forma personal en su carácter de compradora.

**8.-** Que inconformes con lo anterior, se entablaron sendas demandas en contra de la señora \*\*\*\*\* , resultando que la compraventa fue el resultado de deudas que la señora \*\*\*\*\* tenía para con la señora \*\*\*\*\* . Sin embargo, ésta manifestó que de saldarse la deuda y pagarse el precio de los inmuebles a valor del mercado, se los vendería a cualquiera de los herederos, convirtiéndose en propietarios o copropietarios en su caso y otorgaría un instrumento público bastante para este efecto.

**9.-** Inconformes los restantes herederos con las condiciones de la señora \*\*\*\*\* , optaron por rechazar la oferta o cooperar para la adquisición de los inmuebles en copropiedad.

**10.-** Que \*\*\*\*\* pactó con la señora \*\*\*\*\* la adquisición de los inmuebles descritos en el hecho número dos, extendiéndole la señora \*\*\*\*\* el \*\*\*\*\* un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de

Administración y de riguroso Dominio sobre los bienes inmuebles descritos en el hecho número 2. Poder de carácter irrevocable que fue formalizado ante el notario público número \*\*\*\*\* para este Distrito.

**11.-** Inconforme con lo anterior y de forma ilegal, el señor \*\*\*\*\* se apropió del departamento número 2 de la planta baja del edificio ubicado en la calle \*\*\*\*\* con número \*\*\*\*\* y descrito en el hecho número dos de esta demanda, aduciendo que él era heredero de la \*\*\*\*\* y por eso tenía derecho de habitar el inmueble. Esto, ignorando que dichos edificios pasaron en vida de la *de cuius* a la señora \*\*\*\*\* y que por tanto no tenía—ni aun como heredero—derecho alguno de posesión.

**12.-** De esto nos dimos cuenta el día \*\*\*\*\*, pues la \*\*\*\*\* en compañía del señor \*\*\*\*\* cuyo domicilio está ubicado en \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* con domicilio en calle \*\*\*\*\*, nos trasladamos al edificio \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* con el objeto de inspeccionar, limpiar y remodelar las fachadas. Remodelación que correría a cargo del señor \*\*\*\*\*. Sin embargo, el demandado \*\*\*\*\* salió del departamento \*\*\*\*\* y empezó un altercado con nosotros impidiendo que lográramos la remodelación. También, pudimos observar que los departamentos que estaban vacíos fueron rentados sin consentimiento de la \*\*\*\*\*.

**13.-** A su vez, el demandado \*\*\*\*\* y otros promovieron un inexistente incidente que denominaron 'incidente de revocación de albacea', en el \*\*\*\*\* para este Distrito Bravos, bajo el expediente \*\*\*\*\* a fin de remover al señor \*\*\*\*\* de su encargo como albacea. Incidente que previo a la audiencia especial de fecha \*\*\*\*\*, fue resuelto como improcedente por medio de la sentencia interlocutoria de fecha \*\*\*\*\*. Resolución que quedó firme por medio del auto de \*\*\*\*\*.

**14.-** Es por todo esto que el \*\*\*\*\*, actuando como apoderado de la señora \*\*\*\*\* presentó formal querrela en contra de \*\*\*\*\* y otros por el delito de despojo. Querrela que fue radicada por medio de la carpeta de investigación número \*\*\*\*\* de la Unidad Especializada de Delitos

Patrimoniales de la Fiscalía General del Estado de Chihuahua, la cual sigue su curso.

**15.-** Que el día \*\*\*\*\* ante la fe del licenciado \*\*\*\*\*, notario público número \*\*\*\*\* para este Distrito Bravos, compareció el señor \*\*\*\*\* y para la sociedad conyugal su esposa, la C. \*\*\*\*\*. Además, el señor \*\*\*\*\* compareció en carácter de apoderado para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y riguroso Dominio descrito en el hecho número diez, de la señora \*\*\*\*\*.

Comparecencias que se realizaron con el objeto de formalizar un contrato de compraventa sobre los bienes inmuebles descritos en el hecho número dos de esta demanda, en donde el \*\*\*\*\* se ostentó como comprador en compañía de su esposa \*\*\*\*\*; así como se tuvo a la señora \*\*\*\*\* como parte vendedora representada por \*\*\*\*\*.

**16.-** Derivado de lo anterior, es que en virtud de la escritura pública \*\*\*\*\* expedida por el notario público número \*\*\*\*\*, los suscritos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* somos los legítimos propietarios con todos sus frutos y accesiones de los inmuebles descritos en el hecho número 2.

**17.-** Que a pesar de la querrela penal interpuesta y descrita en el hecho número trece de esta demanda, el demandado de forma recalcitrante y sin derecho ha permanecido en el departamento \*\*\*\*\*. Por tal motivo, es que ocurrimos ante su señoría a solicitar la reivindicación del citado departamento por ser los legítimos propietarios de éste y que se haga el legal lanzamiento del señor \*\*\*\*\*.

## **DERECHO**

Son aplicables por cuanto al fondo del asunto y de manera preponderante, los artículos 743, 793, 798, fracción VI, 800 y 801 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

Por cuanto a la materia adjetiva, los artículos 9, 11, 12, 13, 14, 239, 240, 241, 242 y 269 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua.

Por último, en virtud de que el \*\*\*\*\* a reivindicar constituye una fracción que pertenece a un bien de mayor extensión, no por esto es necesario precisar en el escrito inicial de demanda las medidas, superficies y colindancias de dicho departamento. Lo anterior, con la siguiente jurisprudencia emanada de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, aplicable al caso concreto en términos de los artículos 217 y sexto transitorio de la Ley de Amparo:

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

De los preceptos legales que regulan la acción reivindicatoria se obtienen elementos que condicionan su procedencia, estos son la propiedad del bien que el actor pretende reivindicar y su posesión por el demandado, de los que se deriva un tercer elemento: la identidad, es decir, que el bien del actor sea poseído por el demandado. Ahora bien, el elemento consistente en la identidad del predio a reivindicar se acredita dentro del procedimiento a través de cualquier medio probatorio reconocido por la ley, que permita crear convicción en el juzgador de que el inmueble reclamado es el poseído por el demandado. Esto es, la identidad se establece con lo que el actor exige al demandado, sin que para ello sea necesario precisar en el escrito inicial las características específicas del bien de que se trata. Por lo anterior, se concluye que no es requisito esencial para la procedencia de la acción reivindicatoria que en la demanda inicial se precisen la superficie, medidas y colindancias del bien que pretende reivindicarse, pues basta proporcionar los datos que permitan saber cuál bien se reclama y que está en posesión del demandado, aun en aquellos casos en que no sea fácil identificar a qué se refiere el documento fundatorio de la acción, pues tales hechos han de demostrarse en el juicio, toda vez que son datos o circunstancias objeto de prueba dentro del procedimiento<sup>1</sup>.

**PRUEBAS**

---

<sup>1</sup> Tesis: 1a./J. 104/2008. Novena Época. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia Civil. **Registro:** 168237.

**1.- CONFESIONAL.** – A cargo de \*\*\*\*\* quien de forma personal y sin asistencia de algún representante legal, deberá absolver las posiciones vía oral que se verterán en la audiencia respectiva de juicio.

Esta prueba se relaciona con los hechos de esta demanda, y se ofrece con el objeto de acreditar la posesión ilegal de la parte demandada de la fracción del terreno que se pretende reivindicar. Con esta prueba se probará, particularmente, los hechos con número 11, 12, 13 y 15 de esta demanda.

**2.- DOCUMENTAL PÚBLICA.** – Consistente en la escritura pública número \*\*\*\*\* expedida por el notario público número \*\*\*\*\* de este Distrito, y que consigna el contrato de compraventa celebrado entre la señora \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y por una parte \*\*\*\*\*, así como \*\*\*\*\* en su carácter de compradores. Contrato celebrado el \*\*\*\*\*.

Esta prueba se relaciona con los hechos de esta demanda, y se ofrece con el objeto de acreditar la propiedad de los inmuebles descritos en el hecho número dos de esta demanda, y el derecho como propietarios de reivindicar el \*\*\*\*\*. Con esta prueba se probará, particularmente, los hechos con número 2, 7, 8, 10, 14 y 15.

**3.- DOCUMENTAL PÚBLICA.** – Consistente en las copias certificadas del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\* del Distrito Bravos.

Esta prueba se relaciona con los hechos de esta demanda, y se ofrece con el objeto de probar el origen de la disputa e indebidamente posesión que tiene la parte demandada de la fracción de nuestra propiedad que se pretende reivindicar. Con esta prueba se probará, particularmente, los hechos con número 1, 3, 4, 5, 6 y 13.

**4.- DOCUMENTAL PÚBLICA.** – Consistente en copias certificadas de la carpeta de investigación con número \*\*\*\*\* emitidas por la Unidad de Delitos Patrimoniales de la Fiscalía General del Estado de Chihuahua.



Esta prueba se relaciona con los hechos de esta demanda, y se ofrece con el objeto de probar que con anterioridad al señor \*\*\*\*\* ya se le puso en conocimiento de su ilegal posesión. Con esta prueba, se probará, particularmente los hechos 11 y 14.

Copias que por el momento no puedo adjuntar a la demanda, pues bajo protesta de decir verdad la autoridad ha dilatado la expedición de dichas copias argumentando una causa excesiva de trabajo y porque solamente la Ministerio Público a cargo de la carpeta de investigación puede darnos las copias de las constancias requeridas. Esto, aun y cuando la solicitud de copias se hizo el día nueve de mayo del dos mil diecinueve.

Por tanto, con fundamento en el artículo 244, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, exhibo el acuse de recibido de la solicitud de las multicitadas copias, para que en su momento y una vez obtenidas la certificación, exhibirlas antes de la audiencia de juicio para que se le dé cuenta en el presente proceso judicial.

**5.- TESTIMONIAL.** – A cargo de los CC. \*\*\*\*\* cuyo domicilio está ubicado en \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* con domicilio en \*\*\*\*\* , mismos que me comprometo a traer ante este tribunal para la audiencia de juicio.

Esta prueba se relaciona con los hechos de esta demanda, específicamente el hecho número 12. Se ofrece con el objeto de acreditar que la parte demandada habita el \*\*\*\*\*.

**6.- PERICIAL.** – En materia topografía a cargo de la Arquitecta \*\*\*\*\* , con cédula profesional con número \*\*\*\*\* registrada ante el departamento estatal de profesiones con número de autorización \*\*\*\*\* y clave \*\*\*\*\* , la cual tiene su domicilio ubicado \*\*\*\*\* en esta Ciudad Juárez, Chihuahua. Prueba que versará sobre los siguientes puntos:

Tomando en cuenta la escritura pública número \*\*\*\*\* expedida por el notario público número \*\*\*\*\* de este Distrito, sus anexos con el avalúo y los planos catastrales respectivos. De igual forma, previa visita física al inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* en esta Ciudad Juárez, Chihuahua, determinará:

**I.-** Para que determine los rumbos, medidas, colindancias y superficies de \*\*\*\*\* la construcción del edificio ubicado en calle \*\*\*\*\* de esta ciudad.

**II.-** Para que diga si la planta baja está dividida en dos departamentos y de ser afirmativo, determinar las medidas, colindancias y superficies del \*\*\*\*\* del edificio ubicado en calle \*\*\*\*\* de esta ciudad.

**III.-** Para que determine el perito si el \*\*\*\*\* anterior ubicado en la planta baja del \*\*\*\*\* de esta ciudad, forma parte de la superficie total que ampara la escritura pública número \*\*\*\*\* expedida por el notario público número \*\*\*\*\* de este Distrito, en su declaración primera, inciso a) y que obra agregada a este expediente.

**IV.-** Que diga el perito el nombre de los instrumentos tecnológicos que utilizó para emitir su dictamen.

**V.-** Que explique los métodos y técnicas utilizadas por el perito al momento de rendir su dictamen.

**VI.-** que diga el perito bajo protesta de decir verdad, cuál es su grado máximo de estudios reconocidos por la Secretaría de Educación Pública tanto federal como estatal.

**VI.-** Que diga el perito sus conclusiones.

Esta prueba se relaciona con los hechos de esta demanda y se ofrece con el objeto de probar la identidad material de nuestra propiedad sobre

\*\*\*\*\* ubicado en calle \*\*\*\*\*. Con esta prueba, se probará, particularmente los hechos 2, 11, 14, 15 y 16 de esta demanda.

Por último, con fundamento con los artículos 272 y 275 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua se le aperciba a la parte demandada a coadyuvar con la visita física que realicen los peritos para efecto de contestar el cuestionario, bajo apercibimiento de que de no permitirles el acceso, se tendrá por cierto que el \*\*\*\*\* está siendo poseído de forma ilegal por la parte demandada.

**7.- INSPECCIÓN JUDICIAL.** – En términos del artículo 321 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua. Misma que deberá realizarse sobre—y como punto de partida— el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* con número \*\*\*\*\* de esta ciudad, al tenor de los siguientes puntos.

Que se determine la falsedad o veracidad y su caso los comentarios y precisiones de los siguientes puntos:

- Que al lado izquierdo del punto de partida o el inmueble a visitar, se encuentran unos edificios con fachada color \*\*\*\*\* de tres pisos, con nomenclatura \*\*\*\*\* sobre la calle \*\*\*\*\*.
- Que el inmueble a visitar desde el exterior es perceptible y se aprecia que tiene tres niveles: el primero que es la planta baja, el segundo que es el primer piso y el tercero que es el segundo piso.
- Que el \*\*\*\*\* que se pretende reivindicar, se encuentra al fondo de la planta baja.
- Que es perceptible con los sentidos que en la planta baja existe una división para dos departamentos, en la cual puede apreciarse entradas de acceso a los departamentos (puertas) y si acaso su propio número interior.
- Que el inmueble punto de partida y ubicados en su interior, es perceptible por los sentidos que el mismo cuenta con tres niveles: el primero que es la planta baja, el segundo que es el primer piso y el tercero que es el segundo piso.

- Que al interior del inmueble es perceptible por los sentidos que a un costado de la planta baja cuenta con un edificio de dos plantas con tres departamentos y en la planta alta otros tres departamentos. Todos debidamente divididos.
- Que por los sentidos es patente que se está en presencia del edificio descrito en la página 12 de la escritura pública número \*\*\*\*\* expedida por el notario público número \*\*\*\*\* de este Distrito y que fue exhibida en autos como documento base de la acción, así como que cuenta con fotografías a color.

Esta prueba se relaciona con los hechos de esta demanda y se ofrece con el objeto de probar la identidad material de nuestra propiedad sobre \*\*\*\*\*. Con esta prueba, se probará, particularmente los hechos 2, 11, 14, 15 y 16 de esta demanda.

Por último, con fundamento con los artículos 272 y 275 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua se le aperciba a la parte demandada a coadyuvar con la visita física que realicen las partes para efecto de contestar el cuestionario, bajo apercibimiento de que de no permitirles el acceso se tendrá por cierto que el \*\*\*\*\* está siendo poseído de forma ilegal por la parte demandada

**8.- LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** – En todo lo que favorezca a los intereses de los suscritos.

**9.- LA PRESUNCIONAL.** – En su doble aspecto legal y humana, así como en todo lo que favorezca a los intereses de los suscritos.

Por lo anteriormente expuesto, a usted, C. Juez, atentamente solicito:

**PRIMERO.** – Se me tenga promoviendo demanda ordinaria civil en ejercicio de la acción reivindicatoria, en contra del C. \*\*\*\*\* en los hechos valer en el escrito de esta demanda.

**SEGUNDO.** – Con las copias simples que exhibo se le corra traslado a la parte demandada.

**TERCERO.** – Previos los trámites de rigor y estilo, pronunciar sentencia definitiva condenatoria.

---

\*\*\*\*\*

---

\*\*\*\*\*

PROTESTAMOS LO NECESARIO