

APODO: BRAVO

Juzgado de Primera Instancia Civil.

Expediente: 001/2017

Partes

Actora: xxxx.

Demandada: xxxx.

En Ciudad Juárez, Chihuahua a dieciséis de enero de dos mil dieciocho.

Sentencia definitiva que declara procedente la acción reconvencional intentada y por tanto, declara la nulidad del título de propiedad exhibido por la parte actora; consecuentemente, se declara improcedente la acción reivindicatoria intentada por ésta y se le condena al pago de las costas generadas en esta primera instancia.

I. ANTECEDENTES DEL CASO

1. Presentación de la demanda. Por escrito recibido en la Oficialía de Turnos de los Juzgados Civiles y Familiares del Distrito Judicial Bravos, el día diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, compareció xxxx, por su propio derecho, demandando, de xxxx, las siguientes prestaciones:

A).- Declaración por sentencia definitiva que soy la legítima propietaria y tengo pleno dominio del inmueble ubicado en la calle xxx de esta Ciudad ... y cuyos datos de identificación se precisan en el contenido del presente escrito.

B). Como consecuencia de lo anterior, se ordene la desocupación y entrega del inmueble indicado en la prestación inmediata anterior, con la superficie, medidas y colindancias que se señalan en el capítulo de hechos de la presente demanda, con sus frutos y accesorios, por el usufructo del inmueble.

C). El pago de daños y perjuicios causados a mi persona.

D). El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

2. Hechos relevantes de la demanda. Como hechos constitutivos de su acción, narró la promovente, en esencia:

-Que el día veintinueve de marzo de dos mil quince, celebró un contrato de compraventa de un bien inmueble municipal, por medio del cual, el Municipio de Juárez, como vendedor, le enajenó a título oneroso, libre de todo gravamen y limitación de dominio, el inmueble identificado como xxx ubicado en la xxx, de esta ciudad, en un precio de \$23,371.06 (veintitrés mil trescientos setenta y un pesos 06/100 moneda nacional), habiéndosele otorgado, desde esa fecha, la posesión del mismo.

-Agrega que en fechas recientes se apersonó a dicho domicilio, con la finalidad de

disponer de su propiedad, enterándose en ese momento que se encontraba invadido en forma arbitraria e ilegal, sin su consentimiento, por xxxx, reclamándole la entrega del mismo.

II. TRAMITE DEL JUICIO

1. **Radicación.** Mediante auto dictado el veintidós de mayo del año próximo pasado, por este Juzgado xxxx, a quien por razón de turno correspondió conocer del asunto, se admitió la demanda en cuestión, en la vía y forma propuesta, ordenando emplazar a la demandada a juicio para que dentro del término de ley produjera su contestación.

2. **Contestación de demanda y reconvención.** Una vez que fue debidamente emplazada xxxx, dio oportuna contestación a la demanda entablada en su contra, negando el derecho de propiedad de la actora y alegando, sustancialmente, que es falso que haya invadido el terreno descrito por aquella y que se recientemente de haya enterado de esa circunstancia, pues tiene más de quince años de conocerla y saber que tiene la legítima posesión y propiedad de dicho inmueble.

-Además, reconviene de la parte actora, del Ayuntamiento de Juárez, Chihuahua, y del Encargado del Registro Público de la Propiedad de este distrito judicial, las siguientes prestaciones:

“A. NULIDAD DEL CONTRATO Y TÍTULO BASE DE LA ACCIÓN CELEBRADO CON FECHA 29 DE JUNIO DE 2105, CELEBRADO POR xxxx Y MUNICIPIO DE JUÁREZ, CHIHUAHUA, REPRESENTADO POR LOS CC. ENRIQUE SERRANO ESCOBAR, LIC. JORGE MARIO QUINTANA SILVEYRA, DR. JUAN MIGUEL ORTA VELEZ, ING. RENÉ FRANDO RUIZ Y EL C. ALBERTO REYES ROJAS, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE, SECRETARIO, TESORERO, DIRECTOR GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y REGIDOR COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, DEL MUNICIPIO DE JUAREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA Y EN CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL TERRENO Y FINCA SOBRE ÉL CONSTRUIDA INSCRITA A NOMBRE DE xxxx BAJO EL NÚMERO xx, FOLIO xx, LIBRO xxxx DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ASÍ COMO LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE ESE TÍTULO DE PROPIEDAD REGISTRADO EN EL LIBRO x, FOJAS xx DEL LIBRO DE REGISTRO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD QUE LLEVA LA SECRETARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE H. CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA Y/O MUNICIPIO DE JUÁREZ.

B. EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE OCASIONEN CON LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO.”

DEL ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y/O ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Y DEL NOTARIADO, DEL DISTRITO BRAVOS, EN ESTA CIUDAD, DEMANDO LA SIGUIENTES: PRESTACIONES:

A. LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL TERRENO Y FINCA SOBRE ÉL CONSTRUIDA INSCRITA A NOMBRE DE xxxx BAJO EL NÚMERO xx, FOLIO xx LIBRO xxxx DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

DEL H. AYUNTAMIENTO DE HEROÍCA CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE HEROÍCA CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA Y MUNICIPIO DE JUÁREZ, CHIHUAHUA Y/O MUNICIPIO DE HEROICA CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, DEMANDO LAS SIGUIENTES: PRESTACIONES:

A. LA NULIDAD DEL CONTRATO Y TÍTULO BASE DE LA ACCIÓN, CELEBRADO ENTRE xxxx Y MUNICIPIO DE JUÁREZ, CHIHUAHUA, REPRESENTADO POR LOS CC. LIC. ENRIQUE SERRANO ESCOBAR, LIC. JORGE MARIO QUINTANA SILVEYRA, DR. JUAN MIGUEL ORTA VELEZ, ING. RENE FRANCO RUIZ Y EL C. ALBERTO REYES ROJAS, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE, SECRETARIO, TESORERO, DIRECTOR GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y REGIDOR COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA, TÍTULO DE PROPIEDAD REGISTRADO EN LIBRO x, FOJAS xxxx, DEL LIBRO DE REGISTRO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD QUE LLEVA LA SECRETARÍA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE H. CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA Y/O MUNICIPIO DE JUÁREZ.

B. EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE OCASIONES CON LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO.”

Apoya su reclamación, esencialmente, en que en enero de mil novecientos noventa y tres, inició una relación de unión libre con xxxx, siendo propietaria, en ese entonces, de una casa ubicada en calle xxx, en esta ciudad, siendo que por recomendación de su concubino vendió dicha propiedad en mil novecientos noventa y nueve, en la cantidad de \$190,000.00 (ciento noventa mil pesos 00/100 moneda nacional);

-Indica que con el dinero producto de la venta de su casa, acudieron con xxxx, a la casa ubicada en calle xxx, de esta ciudad, conviniendo en la compraventa del terreno de referencia, que tenía una construcción de dos cuartos sin techo y un baño, en la cantidad de \$29,000.00 (veintinueve mil pesos 00/100 moneda nacional), cerrando el trato el quince de enero del año en cita, comprometiéndose el vendedor a acudir ante Notario Público y la Dirección de Asentamientos Humanos del Municipio de esta ciudad, a realizar los trámites correspondientes. Refiere que se le hizo entrega de diversos documentos relacionados con el inmueble;

-Expresa que como el precio del terreno no estaba cubierto ante la dependencia municipal en cuestión, la reconvencionista se obligó a seguir cubriendo los pagos respectivos, entregándole su importe a xxxx para que hiciera dichos pagos.

-Expone que con el dinero producto de la venta del inmueble, se acondicionó y remodeló el bien que ahora se le reclama, contando actualmente con cuatro cuartos de construcción de block y techo de madera, un baño y otros dos cuartos de ladrillo con techo de madera que están separados, poniendo también la barda perimetral.

-Sostiene que en el año dos mil siete contrajo matrimonio civil con xxxx, padre de la actora; que en años posteriores se presentaron graves problemas entre ellos; que la reclamante xxxx y la madre de ésta, le demandaron la nulidad del matrimonio que contrajo con xxxx, cuando se dieron cuenta que estaba tramitando pensión ante el ISSSTE, por jubilación de su entonces cónyuge, demanda que no prosperó y logró que se le otorgara la pensión pretendida;

-Manifiesta que antes de disolver su matrimonio, observó a su entonces consorte que acudía con regularidad a la Oficina de Asentamientos Humanos, en compañía de su hija, hoy actora, xxxx, dándose cuenta ahora que se coludieron en su contra para despojarla de su casa, alterando los hechos, pues la reclamante nunca pagó cantidad alguna al Municipio, prueba de ello son los recibos de pago a nombre de su ex esposo xxxx, los que se cubrieron con dinero de la demandada y reconvencionista, reiterando que tiene la posesión desde que celebró la compraventa que refirió.

-Indica que disolvió su vínculo matrimonial según expediente número xxx/2016, del índice del Juzgado xxx Familiar de este distrito judicial.

-Agrega que ignora las acciones que realizó la actora para poner el terreno a su nombre, pero que el mismo debió escriturarse a su favor, pues fue la que realizó los pagos correspondientes, habiéndolo adquirido desde mil novecientos noventa y nueve, teniendo la posesión desde entonces.

-En relación con las causas de nulidad, expone que para adquirir un bien inmueble municipal, se requiere cumplir con los requisitos de los artículos 113, 114 y 117 del Código Municipal, en lo concerniente a denuncios de terrenos municipales, esto es, que debe ser comisionada una persona por la Dirección de Obras Públicas, quien auxiliada de perito, con citación de los colindantes, realizará la mensura del terreno de que se trate; el perito debe presentar un acta en la que conste la conformidad de los colindantes o los incidentes que se hayan suscitado con motivo de los trabajos. Asimismo, la denunciante debe habitar el predio dentro de un plazo improrrogable de dos años, siendo que en caso de incumplimiento, el inmueble vuelve al patrimonio del Municipio.

-Alega que en términos del numeral 119 del ordenamiento en consulta, tienen preferencia para la adquisición de terrenos municipales los colindantes o los poseedores, lo que es el derecho del tanto en materia civil, siendo que en el caso se omitió notificar legalmente a la reconvencionista como poseedora, la supuesta

venta que hizo el Municipio a la parte actora.

-Refiere también que el título de propiedad omite establecer medidas, rumbos y colindancias del terreno que se trasmite, sin precisarse número de lote, número de manzana y fraccionamiento al que pertenece el inmueble y por tanto, la actora no está legitimada activamente en este juicio.

-Por último, sostiene que su posesión cumple con los requisitos que establecen los artículos 1153 y 1154 del Código Civil del Estado, para demandar la prescripción positiva respecto del bien inmueble materia de la controversia, toda vez que lo posee en concepto de propietario, de forma pacífica, pública, continua y de buena fe, por más de diez años; aunque aclara que no demanda la usucapión, sino la nulidad del título de la actora.

-Derivado de lo anterior, opone como excepciones y defensas las siguientes:

“A. SE OPONEN COMO EXCEPCIÓN Y DEFENSA LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO EN LA PARTE ACTORA PARA DEMANDAR A LA SUSCRITA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DOMICILIO QUE FUE EMPLAZADA, TODA VEZ QUE NO CUMPLIÓ CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 113 AL 119 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, YA QUE NUNCA PAGÓ EL INMUEBLE Y NUNCA HA TENIDO LA POSESIÓN DEL MISMO.- B. LA FALTA DE PERSONALIDAD Y FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA PARTE ACTORA PARA DEMANDAR DE LA SUSCRITA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE QUE OCUPO EN EL DOMICILIO EN EL CUAL FUI EMPLAZADA A JUICIO.”

3. Contestación a la reconvenición. Una vez que la parte reconvenida fue debidamente emplazada, produjeron sus respectivas contestaciones; la actora mediante escrito presentado en este tribunal el cuatro de agosto del año próximo pasado, el Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, el diecinueve de septiembre del mismo año, alegando en esencia, lo siguiente:

La actora:

-Que el contrato de compraventa genera un legítimo título de propiedad a favor de la reconvenida, ya que cumple con cada uno de los requisitos que marca la ley, además de regirse por el principio general de derecho de que, una vez celebrado, produce consecuencias de derecho, por lo que, es inexistente cualquier nulidad que se invoque.

Opuso como excepciones y defensas, la siguiente:

“I. Se oponen todas y cada una de las excepciones que se deriven de la contestación a los hechos de la demanda.- II. FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO DE LA PARTE ACTORA. La cual se hace consistir en el ayuno que tiene ésta para el reclamo de todas y cada una de las prestaciones mencionadas en el capítulo correspondiente de su escrito inicial, ya que no acredita la existencia del derecho que invoca y menos la violación de este, menos acredita fehacientemente que exista alguna nulidad dentro del acto jurídico de compraventa, esto como

consecuencia de la falta de documentales idóneas que acrediten sus falsos hechos vertidos en la demanda.”

El Municipio de Juárez, Chihuahua:

-Se niega que la reconvencionista tenga derecho para reclamar la nulidad del título de propiedad celebrado entre la actora principal y el Municipio de Juárez, señalando que los hechos que se mencionan en la reclamación no le son propios. Derivado de lo anterior, opuso la excepción de falta de acción y derecho, haciéndola consistir en que: *“Se opone la excepción de falta acción y derecho de la parte actora en la presente reconvención ya que no le asiste el derecho para reclamar la nulidad del contrato, ya que no existe causa alguna por lo que dicho instrumento base de la acción esté viciado, es decir cumple legalmente con los requisitos de una compraventa, en virtud de que el procedimiento de compraventa por tal motivo por auto de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil dieciséis se le declaró la correspondiente rebeldía.*

4. Audiencia preliminar. Siendo las trece horas con treinta minutos del día veinticinco de octubre de dos mil diecisiete, tuvo verificativo la audiencia preliminar, en los términos asentados en el acta correspondiente, sin que se hayan celebrado acuerdos sobre hechos no controvertidos ni acuerdos probatorios. En esa misma audiencia, se proveyó en relación a las pruebas ofrecidas por las partes, determinándose su desahogo para la audiencia de juicio.

5. Audiencia de juicio. El día primero de diciembre del mismo año, a las doce horas, se celebró la audiencia de juicio, en la que se desahogaron las pruebas admitidas en la audiencia preliminar. Concluida esa etapa, las partes alegaron lo que a su derecho convino, citándosele para la audiencia de continuación de juicio, para el dictado de la sentencia definitiva.

III. COMPETENCIA

Este Juzgado xxx Civil por Audiencias resulta competente para conocer y resolver del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 82 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y 167 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un juicio en el que se ejercita una acción real reivindicatoria, en un juzgado del lugar en que se encuentra ubicada la cosa reclamada.

IV. VÍA ORAL ORDINARIA.

Se actualizaron los supuestos que hacen procedente la vía elegida, dado que se trata de un procedimiento que no tiene señalada una vía especial, por lo que debe atenderse a las previsiones generales contenidas en el artículo 239 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V. LEGITIMACIÓN

Corresponde al Juzgador, aun de oficio, estudiar que se tenga la titularidad del derecho controvertido, con objeto de acreditar que efectivamente exista una verdadera relación jurídica sustancial entre los individuos, dada la legitimación activa y pasiva de quienes intervienen en el juicio, en razón de que sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga un interés en que la autoridad declare o constituya un derecho o imponga una condena, y quien tenga el interés contrario,

Para ello, debemos determinar que la legitimación en la causa son las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva, la cual puede ser tanto activa, es decir del actor, lo que constituye el presupuesto para el acogimiento de la acción intentada, como pasiva que es una condición necesaria para la procedencia de la acción.

Así pues, resulta que la legitimación activa en la causa es una condición que implica tener la titularidad del derecho que será cuestionado en el juicio y se produce cuando la acción es ejercitada en juicio por quien tiene la titularidad de ese derecho, persona que estará legitimada en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponda reclamar, derecho que surgió directamente de un acto jurídico; por su lado, la legitimación pasiva es la calidad de obligada que le corresponde a la demandada.

En la especie, la legitimación de las partes se encuentra debidamente justificada, pues la parte actora exhibe el título de propiedad expedido a su favor, con el que se ostenta como propietaria del inmueble cuya reivindicación exige, debiendo aclararse que la comprobación de este extremo conlleva la del primer elemento de la acción que intenta, dado que ello requiere del análisis del documento en cuanto a su contenido.

Corroborada esta consideración, la siguiente ejecutoria:

*“Época: Novena Época.- Registro: 163418.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Tipo de Tesis: Aislada.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo XXXII, Diciembre de 2010.- Materia(s): Civil.- Tesis: IV.1o.C.108 C.- Página: 1730.- **ACCIÓN REIVINDICATORIA. EL QUE EL ACTOR ACREDITE ESTAR LEGITIMADO EN LA CAUSA, NO SUPONE LA DEMOSTRACIÓN DEL PRIMER ELEMENTO DE LA ACCIÓN, CONSISTENTE EN LA PROPIEDAD DEL BIEN.** El que exista legitimación en la causa en la acción reivindicatoria, no implica a su vez la satisfacción del elemento de esa acción consistente en la propiedad del bien. Lo anterior, porque la legitimación en la causa se entiende como la autorización que la ley otorga a una persona para ser parte en un proceso por su vinculación específica con el litigio, por ende, implica una condición previa para la sustantividad o fundamento material del derecho o acción en la persona del actor y*

contra el demandado; por su parte, la acción es el derecho subjetivo material que trata de hacerse valer en el juicio, por lo que la acreditación de sus elementos implica, a su vez, la de la existencia de ese derecho subjetivo. De manera que el estudio de la legitimación, no lleve implícito, como en el caso, uno de los elementos de la acción, pues mientras el primero sólo atiende a dilucidar si se satisface una condición necesaria previa, relativa a la facultad del gobernado para ejercer esa acción, el segundo atiende al fondo de la cuestión, en el que se examinará la existencia o no del derecho subjetivo que se pretende defender. Así las cosas, si se asume que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario de un inmueble para ejercer contra un tercero los derechos emergentes del dominio, a fin de constatar su derecho y lograr su restitución, es claro, que quien está facultado para ejercerla (o legitimado) es aquel a quien le asista un derecho de propiedad en relación con el bien en litis; sin embargo, no por el hecho de que se demuestre tal titularidad, se debe tener por satisfecho el primero de los elementos de la acción, consistente en la propiedad del inmueble, pues su examen implica el análisis de circunstancias particulares que atañen al fondo de la controversia como, por ejemplo, que la posesión de la parte demandada sea posterior o no, al título que tiene el actor, o que aquélla tenga también un título en relación con el mismo bien.”

La legitimación en la causa de la demandada se justifica en razón de encontrarse en posesión de la cosa cuya reivindicación se le reclama, debiendo aclararse de igual forma que la cualidad de la misma será objeto del estudio del fondo del asunto. De esta misma circunstancia deriva su legitimación activa para reconvenir la nulidad del título de propiedad que exhibe la actora, dado que de esa misma cuestión deriva su interés en que se declare la ineficacia del documento aportado por su contraria.

Por último, la legitimación pasiva del Municipio de Juárez, Chihuahua, deriva de su calidad de interviniente en el acto jurídico cuya nulidad se pretende, en su carácter de vendedor.

VI. ESTUDIO DE FONDO

Antes de entrar al estudio del fondo de la controversia planteada, es necesario dejar asentado que el presente asunto debe resolverse con perspectiva de género.

El artículo 1o constitucional establece que queda prohibida toda discriminación motivada, entre otras, por cuestiones de género, que tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas. En este sentido, el legislador debe evitar la expedición de leyes que impliquen un trato diferente e injustificado entre hombres y mujeres. A su vez, los órganos jurisdiccionales, al resolver los asuntos que se sometan a su conocimiento, deben evitar cualquier

clase de discriminación por cuestión de género y proscribir toda condición de desigualdad.

Así, la perspectiva de género en la administración de justicia obliga a leer e interpretar una norma tomando en cuenta los principios ideológicos que la sustentan, así como la forma en que afectan, de manera diferenciada, a quienes acuden a demandar justicia. Sólo así se puede aspirar a aplicar correctamente los principios de igualdad y equidad, pues a partir de la explicación de las diferencias específicas entre hombres y mujeres se reconoce la forma en que, unos y otras, se enfrentan a una problemática concreta, y los efectos diferenciados que producen, en unos y en otras, las disposiciones legales. Ello resulta particularmente importante en lo que toca a la motivación de las sentencias, concibiendo esto como un método que permite utilizar herramientas adicionales a los métodos tradicionales de interpretación, que pueden ser útiles para identificar y corregir la discriminación que pudieran generar las leyes y las prácticas institucionales.

Por otro lado el marco jurídico relativo a la equidad de género, desde la perspectiva convencional del sistema universal, comprende los artículos 1° y 2°, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, así como 2°, 3° y 26 , del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Desde el sistema convencional interamericano destacan el preámbulo y el artículo II, de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, así como los numerales 1° y 24 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

De acuerdo con lo anterior, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido un procedimiento que debe seguirse cuando en un caso concreto, mediante un análisis objetivo de los datos del sumario, el juzgador advierte un estado de vulnerabilidad que genere una desventaja real o un desequilibrio patente en perjuicio de una de las partes en conflicto, esto es, una relación asimétrica de poder, señalando que deben tomarse en cuenta, entre otras cuestiones, las siguientes:

- a) si una o todas las partes se encuentran en una de las categorías sospechosas identificadas en las Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condiciones de Vulnerabilidad;
- b) la situación de desigualdad de género y violencia que prevalece en el lugar o núcleo social en el que se desenvuelven las partes, para esclarecer la posible existencia de desigualdad estructural;
- c) el grado de estudios, edad, condición económica y demás características particulares de todas las personas interesadas o involucradas en el juicio, para determinar si realmente existe un desequilibrio entre ellas; y,
- d) los hechos probados en autos, para identificar relaciones de poder. Lo anterior,

en el entendido de que del análisis escrupuloso de esos u otros elementos, con independencia de que se hayan actualizado todos o sólo algunos de ellos, debe determinarse si en el caso concreto es razonable tomar medidas que aseguren la igualdad sustancial, por advertir un desequilibrio que produce un obstáculo que impide injustificadamente el goce de los derechos humanos de la parte que previamente se identificó en situación de vulnerabilidad o desventaja.

Resulta aplicable al caso, la siguiente ejecutoria:

“Época: Décima Época.- Registro: 2004956.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Tipo de Tesis: Aislada.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2.- Materia(s): Constitucional.- Tesis: IV.2o.A.38 K (10a.).- Página: 1378.- **PERSPECTIVA DE GÉNERO. EL ANÁLISIS DE LOS ASUNTOS EN LOS QUE EXISTA ALGUNA PRESUNCIÓN CONTRA LA MUJER, DEBE REALIZARSE BAJO ESA VISIÓN, QUE IMPLICA CUESTIONAR LA NEUTRALIDAD DE LOS ACTOS DE AUTORIDAD Y LAS NORMAS, ASÍ COMO DETERMINAR SI EL ENFOQUE JURÍDICO FORMAL RESULTA SUFICIENTE PARA LOGRAR LA IGUALDAD, COMBINÁNDOLO CON LA APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES MÁS ALTOS DE PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS, EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 1o. DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y LOS TRATADOS INTERNACIONALES EN LA MATERIA SUSCRITOS POR EL ESTADO MEXICANO.** *El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos prohíbe que en las normas jurídicas o en la actuación de las autoridades del Estado, se propicien desigualdades manifiestas o discriminación de una persona por razón de género, que resulten atentatorias de la dignidad humana. Asimismo, el Estado Mexicano, al incorporar a su orden normativo los tratados internacionales, específicamente los artículos 2, párrafo primero, inciso c) y 10 de la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1991 y 7 de la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer "Convención de Belém do Pará", difundida en el señalado medio el 19 de enero de 1999, se advierte que adquirió, entre otros compromisos, los siguientes: a) adoptar todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer, a fin de hacer posible la igualdad de derechos con el hombre en la esfera de la educación y, en particular, para asegurar diferentes derechos, en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres; b) establecer la protección jurídica de los derechos de la mujer sobre una base de igualdad con los del hombre y garantizar, por conducto de los tribunales nacionales o competentes y de otras instituciones públicas, la protección efectiva de aquélla contra todo acto de discriminación; c) condenar todas las formas de violencia contra la mujer y adoptar, por todos los medios apropiados y sin dilaciones, políticas orientadas a prevenir, sancionar y*

erradicar dicha violencia, implementando diversas acciones concretas, como abstenerse de cualquier acción o práctica de violencia en su contra y velar porque las autoridades, sus funcionarios, personal y agentes e instituciones se comporten de conformidad con esta obligación; y, d) actuar con la debida diligencia para prevenir, investigar y sancionar ese tipo de violencia. Por tanto, para cumplir el mandato constitucional, así como las obligaciones contraídas por nuestro país en los instrumentos internacionales señalados, el análisis de los asuntos en los que exista alguna presunción sobre la existencia de cualquier tipo de discriminación contra la mujer, debe realizarse desde una perspectiva de género, que implica cuestionar la neutralidad de los actos de autoridad y las normas, a pesar de estar realizados en una actitud neutral y escritas en un lenguaje "imparcial", y determinar si el enfoque jurídico formal resulta suficiente para lograr la igualdad. Además, es necesario combinar lo anterior con la aplicación de los estándares más altos de protección de los derechos de las personas. Todo ello con el fin de respetar la dignidad humana y hacer efectivos los derechos humanos de las mujeres."

En el caso sujeto a estudio, de las constancias que integran el sumario se advierte que:

El día veintinueve de junio de dos mil quince, el Municipio de Juárez, Chihuahua, y la actora xxxx, celebraron un contrato de compraventa en relación con el lote de terreno que se identifica con el número xx de la manzana xx, de la Colonia xxx, de esta ciudad, de conformidad con el artículo 111 del Código Municipal del Estado y dentro del programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra emprendido por el Municipio, en atención a lo señalado en los artículos 10 fracción XVI, 69 fracciones II y III, 70 fracciones I, II, III y IV y 71 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado.

El precio de la operación fue de \$23,371.06 (veintitrés mil trescientos setenta y un pesos 00/100 moneda nacional), importe que declaró el Municipio haber recibido íntegramente con anterioridad a ese acto, mediante varios abonos expidiendo al efecto igual número de certificados de ingresos facturados por la Tesorería Municipal a favor del comprador, cuyas copias se encuentran agregadas al expediente de regularización respectivo en el Dirección General de Asentamientos Humanos del Municipio de Juárez, Chihuahua.

En términos de la cláusula tercera, el comprador se obligó a respetar la condición resolutoria impuesta por el Ayuntamiento de Juárez, Chihuahua, en el sentido de que debería construir y habitar el predio que adquirió en un máximo de dos años, contado a partir de la fecha de expedición del título, pues en caso de incumplimiento, la propiedad volvería o se revertiría al patrimonio Municipal.

En la cláusula cuarta, el comprador se obligó a respetar la condición resolutoria para que en caso de que pretenda enajenar el inmueble adquirido dentro de los

cinco años siguientes a la expedición del título, debería notificar al Municipio para que de así decidirlo, éste ejerza el derecho de preferencia.

De los documentos agregados por el Municipio de Juárez, al sumario, consistente en el expediente que se llevó con motivo del denuncia del inmueble motivo del presente juicio, se desprenden los siguientes hechos:

-Con fecha once de febrero de dos mil dos, xxxx y xxxx, otorgaron su consentimiento para que el Ayuntamiento de Juárez, expidiera el título de propiedad a favor de xxx, respecto del inmueble identificado como lote xx de la manzana xx, de la colonia xx, Primera Etapa, de esta ciudad (fojas 144 a 145).

-El diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y nueve, xxxx, cedió los derechos que tenía sobre el inmueble anterior, a favor de xxxx, indicándose que por tanto, el cesionario debía hacer las gestiones ante el Municipio de Juárez, o dependencias competentes, para que se le otorgara el título correspondiente que lo acreditara como propietario del lote de terreno que se le cede (fojas 146 a 149).

-El quince de febrero de ese mismo año, las mismas partes celebraron un contrato privado de cesión de derechos, en relación con el inmueble que nos ocupa, estableciéndose el precio convenido, que fue de \$32,000.00 (treinta y dos mil pesos 00/100 moneda nacional), que se pagó al contado. (foja 150).

- Las inspecciones al inmueble se realizaron entre dos mil diez y dos mil quince. (fojas 176 a 183).

- Los pagos fueron realizados por xxxx en un periodo comprendido del año dos mil al dos mil uno. Antes de ello, por xxxx (fojas 186 a 206).

- La solicitud de denuncia y el contrato original fue celebrado entre la Dirección de Asentamientos Humanos y xxxx, el diez de noviembre de mil novecientos noventa y siete (fojas 212 a 220).

En cuanto a la relación que tenían xxx y la demandada en el principal xxxx, tenemos lo siguiente:

- Refiere haber vivido en unión libre con xxxx desde enero de mil novecientos noventa y tres, habitando el domicilio ubicado en xxx, Colonia xxxx, de esta ciudad, desde que adquirieron ese inmueble (mil novecientos noventa y nueve).

- Exhibe diversos documentos en los que aparece registrado ese domicilio como el suyo, cuando menos desde dos mil cuatro (credencial de elector y licencia de conducir)

- Indica que el dinero para el pago de la cesión de derechos que se celebró con xxxx salió de su propio peculio y que fue ella la que realmente cubrió los pagos ante Tesorería Municipal.

- Contrajo matrimonio en dos mil siete, bajo el régimen de sociedad conyugal,

estableciéndose su domicilio conyugal en el bien inmueble que nos ocupa.

Ahora bien, siguiendo el análisis indicado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tenemos que la parte demandada sí pertenece a una de las categorías sospechosas identificadas en las Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condiciones de Vulnerabilidad, encuadrando en tres de ellas: una por su edad, ya que se trata de un adulto mayor (nació el diecinueve de octubre de mil novecientos treinta y nueve, según copia certificada de su acta de nacimiento visible a fojas 91); otra por cuestiones de género, tomando en cuenta que vivió en concubinato con xxxx, durante el tiempo en que se adquirió el inmueble en cuestión y esa circunstancia, según las partes, no le generó derecho alguno sobre ese predio; una más, es por la situación económica de la demandada, la que se advierte, si bien no obra en el sumario un estudio socioeconómico, por la zona en la que habita, que son terrenos municipales que se adquieren mediante denuncios que se hacen ante la autoridad municipal competente, que tiene como objeto social, regularizar la tenencia de la tierra.

Ilustran lo antes considerado, las siguientes ejecutorias:

*“Época: Décima Época.- Registro: 2013306.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Tipo de Tesis: Aislada.- Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.- Libro 37, Diciembre de 2016, Tomo II.- Materia(s): Común.- Tesis: I.7o.A.22 K (10a.).- Página: 1678.- **ADULTOS MAYORES. OPERA EN SU FAVOR LA SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE, PREVISTA EN LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 79 DE LA LEY DE AMPARO, POR TRATARSE DE UN GRUPO VULNERABLE QUE MERECE ATENCIÓN JURÍDICA ESPECIAL.** La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada 1a. CCXXIV/2015 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 26 de junio de 2015 a las 9:20 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 19, Tomo I, junio de 2015, página 573, de título y subtítulo: "ADULTOS MAYORES. AL CONSTITUIR UN GRUPO VULNERABLE MERECE UNA ESPECIAL PROTECCIÓN POR PARTE DE LOS ÓRGANOS DEL ESTADO.", determinó que los adultos mayores constituyen un grupo vulnerable que merece una especial protección por parte de los órganos del Estado. Por su parte, el artículo 79, fracción II, de la ley de la materia establece: "Artículo 79. La autoridad que conozca del juicio de amparo deberá suplir la deficiencia de los conceptos de violación o agravios, en los casos siguientes: ...II. En favor de los menores o incapaces, o en aquellos casos en que se afecte el orden y desarrollo de la familia.". En estas condiciones, de la interpretación conforme de esa porción normativa con el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se colige que los adultos mayores, al igual que los menores de edad, se encuentran en una condición de debilidad respecto del resto de la población y merecen atención especial jurídica, por pertenecer a un grupo vulnerable. Por tanto, la autoridad que conozca del*

juicio de amparo debe suplir la queja deficiente en su favor, para atender a la mayor protección de ese grupo social, acorde con los derechos fundamentales que tiene reconocidos en diversos instrumentos internacionales y en la legislación nacional.”

En cuanto a la situación de desigualdad de género y violencia que prevalece en el lugar en que se desenvuelven las partes, tenemos que la Corte Interamericana de Derechos Humanos determinó, en el caso del campo algodoner, González y otras contra México, consideró que en esta localidad existe una violencia institucional y social en contra de las mujeres, resaltando la mentalidad tradicional de cariz patriarcal, manteniéndose una visión estereotipada de los papeles sociales de hombres y mujeres.

A esto, se le agrega la falta de servicios públicos en las zonas marginadas; el narcotráfico, trata de armas, criminalidad, lavado de dinero y trata de personas que se dan en Ciudad Juárez ser una ciudad fronteriza; el consumo de drogas; el alto índice de desercion escolar.

Lo anterior origina que exista una cultura de discriminatoria en contra la mujer basada en una concepción errónea de su inferioridad. Es de destacarse lo señalado por México en su Informe de Respuesta al CEDAW, en relación con las acciones concretas realizadas para mejorar la situación de subordinación de la mujer en México y en Ciudad Juárez:

“...debe reconocerse que una cultura fuertemente arraigada en estereotipos, cuya piedra angular es el supuesto de la inferioridad de las mujeres, no se cambia de la noche a la mañana. El cambio de patrones culturales es una tarea difícil para cualquier gobierno. Más aún cuando los problemas emergentes de la sociedad moderna: alcoholismo, drogadicción, trata de drogas, pandillerismo, turismo sexual, etc., contribuyen a agudizar la discriminación que sufren varios sectores de las sociedades, en particular aquellos que ya se encontraban en una situación de desventaja, como es el caso de las mujeres, los niños y las niñas, los y las indígenas...”.

En la resolución que se reseña, se concluyó que:

“...133. Distintos informes coinciden en que aunque los motivos y los perpetradores de los homicidios en Ciudad Juárez diversos, muchos casos tratan de violencia de género que ocurre en un contexto de discriminación sistemática contra la mujer. Según Amnistía Internacional, las características compartidas por muchos de los casos demuestran que el género de la víctima parece haber sido un factor significativo del crimen, influyendo tanto en el motivo y el contexto del crimen como en la forma de la violencia a la que fue sometida. El Informe de la Relatoría de la CIDH señala que la violencia contra las mujeres en Ciudad Juárez “tiene sus raíces en conceptos referentes a la inferioridad y subordinación de las

mujeres". A su vez, el CEDAW resalta que la violencia de género, incluyendo los asesinatos, secuestros, desapariciones y las situaciones de violencia doméstica e intrafamiliar "no se trata de casos aislados, esporádicos o episodios de violencia, sino de una situación estructural y de un fenómeno social y cultural arraigado en las costumbres y mentalidades" y que estas situaciones de violencia están fundadas "en una cultura de violencia y discriminación basada en el género".

Esa cultura de inferioridad de las mujeres se traduce, en el caso que nos ocupa, en que las mujeres que viven en unión libre no adquieren derechos patrimoniales sobre los bienes que se adquieran durante esa unión; por ello, xxxx simplemente cedió los derechos que tenía sobre el bien inmueble que constituyó el domicilio conyugal, a su hija; y ésta, como propietaria del mismo, pretende su restitución por parte de la excónyuge que su padre.

Todo lo anterior conlleva a determinar que en el caso existe un desequilibrio en las relaciones de poder entre las partes, en perjuicio de la demandada y reconvencionista, pues habiéndose revelado en el juicio el contexto en el que sucedieron los hechos que dieron motivo a la acción intentada, se advierte que en gran medida, los mismos ocurrieron con base en el estereotipo de inferioridad de las mujeres o exclusión de sus derechos, en los casos de concubinato.

Debe aclararse que la anterior decisión no ocasiona, por sí misma, que el asunto deba resolverse a favor de la parte débil en la contienda, sino exclusivamente que se tome en cuenta ese contexto de los acontecimientos, para impedir que se vulneren los derechos adjetivos y sustantivos de esa parte, derivados de esa real y natural desventaja en la que se encuentra, por formar parte de un grupo en situación de vulnerabilidad.

Análisis de fondo. Establecido lo anterior, debe ahora indicarse que, por cuestión de método, es necesario analizar en primer lugar la acción de nulidad intentada en vía reconvencional, toda vez que para la procedencia de la acción reivindicatoria el actor debe probar, entre otros elementos, la propiedad de la cosa que reclama; luego, si la demandada reconviene la nulidad del título base de la acción, por la propia naturaleza del juicio, debe estudiarse en tal caso, en primer término, la nulidad planteada y definir ese punto, para saber si el título de la parte actora, cuestionado sobre su validez, es apto o no para acreditar la propiedad del inmueble que se pretende reivindicar y con ello demostrar el primer elemento de la acción intentada.

Corroborada esta decisión la siguiente ejecutoria:

"Época: Décima Época.- Registro: 2004070.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Tipo de Tesis: Aislada.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Libro XXII, Julio de 2013, Tomo 2.- Materia(s): Civil.- Tesis: VI.1o.C.35 C (10a.).- Página: 1530.- RECONVENCIÓN. SI EN ESTA VÍA EL DEMANDADO

INTENTA LA NULIDAD DEL TÍTULO EN QUE SE FUNDA LA ACCIÓN PRINCIPAL (REIVINDICATORIA), EL JUZGADOR DEBE EXAMINARLA EN PRIMER ORDEN, PUES SÓLO ASÍ SE PODRÁ ESTABLECER SI ES APTO O NO PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL BIEN RAÍZ QUE SE PRETENDA REIVINDICAR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *Atento a los artículos 25 del Código Civil para el Estado de Puebla y del 355 al 361 del Código de Procedimientos Civiles para dicha entidad, no se concluye que al redactar la sentencia el juzgador deba abordar primigeniamente la acción principal y con posterioridad la reconvencional, y sí en cambio que para la redacción de las sentencias no se requiere forma especial, estatuyendo la obligación de fundarlas y motivarlas. Por tanto, cuando en vía de acción se ejerce la reivindicatoria y el demandado en vía de reconvención intenta la acción de nulidad del título en que se funda la acción principal, por cuestión de metodología jurídica los juzgadores deben examinar, en primer orden, la acción de nulidad, puesto que lo que busca el demandante reconvencional es que la autoridad judicial declare que el título cuestionado no surte efectos jurídicos en el mundo fáctico, esto es, que impacte en el juicio en que se impugna y contra terceros o cualquier otro interesado a dicho controvertido. Luego, si para que se declare probada la acción reivindicatoria el actor debe acreditar, entre otros elementos, la propiedad de la cosa que reclama; es innegable que, atendiendo a la propia naturaleza del juicio natural, el juzgador debe examinar, en primer término, la acción de nulidad intentada, pues sólo realizando ese análisis se estará en condiciones de establecer si el título del actor principal es apto o no para acreditar la propiedad del bien raíz que se pretende reivindicar.”*

Elementos de la acción de nulidad. En aras de brindar una mayor solidez jurídica, se hará un breve estudio de los temas siguientes: I. La inexistencia y la nulidad de los actos jurídicos, y III. La naturaleza jurídica del denuncia de terrenos municipales, dado que el título de propiedad cuya nulidad se demanda deriva de un trámite administrativo de esta naturaleza.

I. La inexistencia y la nulidad de los actos jurídicos. Los actos jurídicos pueden definirse como la manifestación de la voluntad para producir consecuencias de derecho. La validez de los mismos puede considerarse, en sí, la perfección del acto si se reúnen los elementos esenciales y no existe vicio alguno que los anule.

Así, en cuanto a los elementos esenciales, de conformidad con el artículo 1686 del Código Civil, los actos jurídicos generalmente necesitan para existir de dos elementos: a) El consentimiento y b) El objeto. Si estos elementos no concurren, entonces se está ante la inexistencia del acto y, en consecuencia, éste no es susceptible de producir efecto jurídico alguno.

De esta manera, si se declara que un acto jurídico es inexistente, cualquier prestación que se hayan dado las partes del mismo queda insubsistente y, por tanto, deben restituirse mutuamente lo recibido en virtud del acto cuya inexistencia se declaró.

Acorde a lo establecido por el numeral 2107 del Código Civil del Estado, el acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que puede ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

II. La nulidad de los actos jurídicos. Ahora bien, además de la concurrencia de esos elementos esenciales, para que un acto sea válido, no debe tener ningún vicio interno o externo, o de lo contrario se está ante un acto viciado de nulidad, supuesto en el cual el acto jurídico existe, pero no es eficaz, es decir, no produce efectos jurídicos.

La legislación civil prevé una consecuencia para el caso de que los actos jurídicos tengan algún vicio que la propia ley establece como causante de invalidez, como sucede cuando el objeto es ilícito, no se observaron las formas legales para el acto, existe error, dolo o violencia en la manifestación de la voluntad o si las partes eran incapaces. En cualquiera de esos casos, el acto jurídico en cuestión existe, pero esa existencia es imperfecta.

Esa existencia imperfecta de los actos jurídicos es lo que las leyes y la doctrina conocen como nulidad y no es otra cosa más que, por una lado, una sanción y, por el otro, una protección prevista por el legislador para el caso de que los actos jurídicos se realicen con algún vicio de los mencionados.

Ahora bien, esta sanción o protección legislativa no tiene siempre las mismas consecuencias para cualquier clase de vicio. La legislación civil es clara al señalar que la nulidad de un acto jurídico puede ser absoluta o relativa, según lo establezca la ley.

Al respecto, los numerales 2108, 2109, 2110 y establecen:

“2108.- La ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto produce su nulidad ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley. En todo caso, deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 7 de este Código.

2109.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo

interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

2110.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Los efectos que produzca provisionalmente no se destruyen retroactivamente, pero se suspenden una vez decretada.”

En cuanto a los efectos que la nulidad produce, el artículo 2122 señala que la anulación de un acto jurídico constriñe a las partes a restituirse mutuamente lo que hubieren recibido derivado del acto jurídico anulado.

Así, es posible demandar la invalidez o nulidad de un acto jurídico, cuando el mismo está viciado de una manera tal que la ley no permite que produzca consecuencias de derecho válidas.

III. Procedimiento para adquirir bienes municipales. Del título de propiedad aportado por la parte actora, se advierte que la enajenación del bien inmueble materia de este juicio se hizo dentro del programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra emprendido por el Municipio, en atención a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, habiéndose recabado previamente la autorización del Ayuntamiento para la enajenación del mismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 111 inciso c) del Código Municipal.

En relación con el trámite y requisitos para adquirir un bien inmueble del dominio privado del municipio, el ordenamiento en cita dispone:

“Artículo 111. Los bienes inmuebles del dominio privado del municipio son imprescriptibles pero podrán ser enajenados.

Basta la autorización del Ayuntamiento, previa justificación de su procedencia, cuando la transmisión se realice:

a) Como contraprestación, por bienes o servicios recibidos por el municipio;

b) Por la afectación de derechos de los particulares, motivada por actos de la administración municipal, realizados en ejercicio de su competencia y para satisfacción de necesidades colectivas; y

c) Para ordenar asentamientos humanos irregulares. Cuando la solicitud de regularización recaiga sobre inmuebles cuyas superficies superen las señaladas en el Artículo 113 de este Ordenamiento, se requerirá que haya sido aprobado por las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento; el solicitante deberá acreditar que ha tenido la posesión del inmueble por cinco años anteriores a la fecha de la solicitud, además que no se hallen bienes registrados a su nombre o de su cónyuge, sin perjuicio de cumplir con las demás disposiciones legales aplicables.

Para el caso de establecimientos de centros industriales, agropecuarios, educativos y de interés social, previa justificación y aprobación de las dos terceras

partes de los integrantes del Ayuntamiento, podrá enajenarse superficies mayores a las que determina el artículo 113.

Artículo 114. Los denuncios de terrenos municipales, deben presentarse mediante solicitud suscrita por el denunciante; la que contendrá:

- I. Nombre, edad, ocupación, estado civil, nacionalidad y domicilio del denunciante;*
- II. Comprobante de que está domiciliado, en la población en que pretende adquirir el terreno;*
- III. Ubicación, identificación, así como medidas, colindancias y superficie del terreno que se pretende adquirir; y*
- IV. Constancia del Registro Público de la Propiedad, para acreditar que el denunciante o su cónyuge, no tienen bienes inmuebles inscritos a su nombre, excepto el caso, de que se trate de colindantes con una vía pública o terrenos municipales que hayan de enajenarse.*

Artículo 115. La solicitud se inscribirá en el libro correspondiente y se procederá en la forma siguiente:

- I. Se revisará el ejemplar y si se encontrara que no tiene claridad o le falta alguno de los datos que se mencionan en el artículo anterior, se prevendrá al interesado que haga las adiciones y aclaraciones necesarias; si alguna de las omisiones de que adolezca la solicitud no puede subsanarse en el acto mismo de la presentación, porque el denunciante no tenga en el momento los datos requeridos, se le prevendrá que la corrija dentro de los diez días siguientes. De dicha prevención se tomará nota en la inscripción del Registro;*
- II. Puesta en la solicitud la constancia del registro y hechas en su caso las correcciones que se indican en la fracción anterior, se entregará al interesado constancia de recibida; y*
- III. Si en el plazo de cuarenta y cinco días el interesado no cumple con las obligaciones que le impone el trámite del denuncia, caducará su solicitud y se cancelará el registro correspondiente.*

Las solicitudes de denuncia de terrenos municipales no generan derecho alguno. En consecuencia, no podrán ser objeto de cesión o enajenación alguna.

Artículo 116. La inscripción del denuncia debe asentarse en un libro especial autorizado en todas las hojas debidamente numeradas y con el sello del municipio, debiendo contener:

- I. El número progresivo del registro;*
- II. La hora y fecha de la presentación del escrito de denuncia; y*
- III. Los datos a que se refiere el artículo 114.*

Artículo 117. Hecho el registro del denuncia, se ordenará la publicación de avisos, por dos veces consecutivas de siete en siete días y a costa del interesado en el Periódico Oficial del Estado y se fijará un tanto en los estrados de la Presidencia Municipal. Los avisos contendrá los datos esenciales del escrito de denuncia y de su inscripción.

Artículo 118. Transcurrido el término de treinta días naturales contados a partir de

la fecha de la última publicación, sin haberse presentado oposición, se procederá en la forma siguiente:

I. La persona comisionada por la Dirección de Obras Pública, o dependencia competente, auxiliada del perito que para el efecto nombrará el Presidente practicará, con citación de los colindantes, la mensura del terreno de que se trate;

II. Se prevendrá al perito para que dentro del término de ocho días naturales, contados desde la fecha de la mensura, exhiba los planos correspondientes y rinda un informe que contenga minuciosa relación de las operaciones practicadas, así como un acta, en que conste la conformidad de los colindantes o los incidentes que se hayan suscitado con motivo de los trabajos;

III. Una vez recibida la documentación o los planos de referencia y depositada en la Tesorería Municipal la cantidad que como importe del terreno se encuentre fijada en la tarifa o exhibido el convenio de pago correspondiente, se remitirá a la dependencia municipal encargada para que en un término de treinta días naturales presente al Presidente Municipal su estudio y en su caso, su aprobación técnica;

IV. Tan luego como el Presidente Municipal reciba el expediente aprobado, lo remitirá al Ayuntamiento para su autorización; y

V. Una vez autorizado el denuncia, el Presidente Municipal expedirá el título de propiedad, en el que se deberá fijar al adquirente un plazo improrrogable de dos años para que habite el predio denunciado, haciéndole saber que en caso de incumplimiento, la propiedad volverá al patrimonio del municipio.

El título se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad por el municipio, a costa del interesado y se hará constar expresamente en la inscripción las obligaciones a que se refiere la fracción V de este artículo y las demás previstas en las leyes y reglamentos.

Artículo 119. De presentarse oposición, haciendo valer la preferencia, la que podrá intentarse por escrito dentro de los treinta días siguientes a la última publicación, se suspenderá de oficio el trámite del denuncia y la oposición se sujetará al procedimiento previsto en el artículo 195.

Si la oposición se funda en el derecho de propiedad o posesión de tercero sobre el predio denunciado, se suspenderá el procedimiento y el Presidente Municipal prevendrá al opositor personalmente para que se presente en el término de quince días, ante la autoridad judicial a ejercer la acción que corresponda. Si dentro del plazo concedido no ocurriere el opositor ante la autoridad judicial, se le tendrá por perdida la acción y continuará la tramitación del denuncia, a no ser que al escrito de oposición se haya acompañado el título legalmente expedido y registrado del inmueble, pues en este caso se cancelará el procedimiento administrativo de enajenación.

Artículo 120. Tendrán preferencia para la adquisición de terrenos municipales:

I. Los mexicanos respecto a los extranjeros;

II. Los poseedores de buena fe;

III. Los colindantes, respecto de la porción de terreno que se encuentre al frente de los predios de su propiedad y exclusivamente en la longitud de dicho frente que intercepte su acceso a la vía pública;

IV. Los colindantes de una vía pública, que haya de enajenarse de acuerdo con la ley, en las porciones que les correspondan; y

V. El denunciante que se haya presentado en primer lugar.

Pruebas ofrecidas por la reconvencionista. A fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción, la actora en la reconvención ofreció las siguientes pruebas:

Documentales públicas consistentes en credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral y licencia de conducir, ambas con domicilio ubicado en xxxx de la colonia Tierra Nueva, de esta ciudad, la última expedida en noviembre de dos mil cuatro. (foja 45).

Trece certificados de ingresos expedidos por la Tesorería Municipal de esta localidad, expedidos a favor de xxxx, y veinte expedidos a nombre de xxxx, por concepto de pago de terreno, en relación con el predio ubicado en el lote 27 de la manzana 55.

Estos elementos de convicción merecen pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Documentales privadas consistentes en orden de servicio telefónico de Telmex, a nombre de xxxx, con el domicilio antes precisado y de fecha ocho de agosto de dos mil nueve (foja 50).

Dos facturas expedidas por la negociación denominada Villarreal Muebles, de fechas veintidós de marzo y catorce de abril, ambos de dos mil cuatro (foja 51).

Solicitud de contrato de depósito bancario de la institución de crédito denominada Banamex o Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, realizada por xxxx el día once de octubre de dos mil dos, en la que anotó como beneficiaria a xxxx, como concubina (foja 53).

Formato de consentimiento para ser asegurado y designar beneficiarios de los seguros de vida de los pensionistas del ISSSTE, con validez a partir del primero de julio de dos mil siete, en el que se designó como beneficiaria a xxxx en su calidad de esposa (foja 54).

Estos documentos tienen pleno valor probatorio, en términos de los numerales 353 y 307 del ordenamiento en consulta.

Con el alcance, todos los anteriores, de acreditar que cuando menos desde dos mil dos, la reconvencionista habitó la finca construida sobre el predio objeto indirecto de este juicio.

Testimonial a cargo de xxxx, xxxx y xxxx, quienes declararon al tenor del interrogatorio que les fue formulado en la audiencia de juicio por la oferente de la prueba y su contraparte y que obra en el disco versátil digital en el que se videograbó la referida audiencia.

Tales declarantes fueron uniformes y contestes en sus manifestaciones, siendo coincidentes tanto entre sí como con el dicho de la oferente, dando una adecuada razón de su dicho, por lo que sus declaraciones merecen pleno valor probatorio conforme al prudente arbitrio que se otorga al tribunal.

De sus deposiciones se desprende, en esencia, que conocen a la reconvencionista xxx así como a xxxx, desde hace aproximadamente veinte años, no así a la actora en el principal; que les consta que los aludidos vivieron en unión libre desde que los conocen; que entre ambos adquirieron el inmueble ubicado en calle xxxx, de esta ciudad, con el producto de la venta de una casa propiedad de aquélla, mediante un traslado que les hizo xxxx y que siguieron realizando los pagos correspondientes al Municipio; que después de la disolución del vínculo matrimonial que los unió, continuó en posesión del inmueble la reconvencionista.

Es necesario aclarar que el hecho de que el segundo de los testigos sea esposo de la hija de la oferente de la prueba no es una circunstancia que invalide su testimonio, toda vez que no se advierte de su declaración, una marcada intención de beneficiarla o que se hubiere conducido con falsedad, alterando los hechos sobre los que depuso.

Corroborando lo anterior, la siguiente ejecutoria:

*“Época: Novena Época.- Registro: 197298.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Tipo de Tesis: Aislada.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo VI, Diciembre de 1997.- Materia(s): Civil.- Tesis: II.2o.C.T.48 C.- Página: 703.- **TESTIGOS PARIENTES DEL OFERENTE. PUEDEN INFORMAR SOBRE LOS HECHOS DEBATIDOS.** La circunstancia de que los testigos propuestos resultasen ser madre y hermano de la oferente de la prueba, por sí sola es insuficiente para desestimar sus declaraciones, si no se advierte que se hubieren conducido con mendacidad o marcada tendencia a beneficiar con sus testimonios a la parte que los propuso, pues por su nexo y relación pueden informar sobre los hechos discutidos.”*

De las pruebas exhibidas por el demandado, Municipio de Juárez, Chihuahua, se obtiene el procedimiento que se siguió en relación con el denuncia del terreno municipal en cuestión, documento que merece pleno valor probatorio y del que se obtiene lo siguiente:

-Con fecha veintinueve de junio de dos mil quince se celebró el contrato de compraventa de un bien inmueble municipal, en la cantidad de \$23,371.06 (veintitrés mil trescientos setenta y un pesos 06/100 moneda nacional), importe

que indicó haber recibido con anterioridad a ese acto, mediante varios abonos expidiendo al efecto igual número de certificados de ingresos facturados por la Tesorería Municipal a favor del comprador, cuyas copias se encuentran agregadas al expediente de regularización respectivo, en la Dirección General de Asentamientos Humanos del Municipio de Juárez, Chihuahua.

-A fojas 142 obra un documento de la Dirección General de Catastro, en el que se refiere que el veintiocho de enero de dos mil cinco se otorgó la escritura de compraventa de un terreno municipal a xxxx. A fojas 154 obra un documento complementario por reposición de título, señalando su expedición el veintinueve de junio de dos mil quince.

-Oficio enviado al Director de Titulación y Escrituración de la Dirección General de Asentamientos Humanos, por el Coordinador Jurídico, el día veintiséis de junio de dos mil quince, en el que se le informa que, en relación con el expediente correspondiente al lote xx, manzana xx de la colonia xxx, entre otro, durante el año 2002 se validaron de manera sencilla y práctica las documentales a favor de xxxx (entre otra), ya que según se sabe, en las administraciones municipales anteriores a la del 2004-07 con la sola presentación de la documental pública en la que se trasladaba el dominio de los derechos posesorios de un bien inmueble regularizado (simplemente con ello) el departamento de titulación y escrituración efectuaba los cambios correspondientes. Por tanto, quedaba a su discreción, criterio y arbitrio darle el seguimiento correspondiente a su área a ese asunto.

-Cesión de derechos ratificada ante Notario Público, de fecha once de febrero de dos mil dos, por el cual xxx y xxxx, bajo protesta de decir verdad, hicieron constar que otorgaban su consentimiento expreso para que el Honorable Ayuntamiento de Juárez, Estado de Chihuahua, expidiera el título de propiedad a favor de xxxx, respecto del bien inmueble identificado como lote número xx, de la manzana xx, de la Colonia xxx, Primera Etapa, de esta ciudad.

-Cesión de derechos contenida en el acta número 4940 del Protocolo Abierto Ordinario del Notario Público número 18 en ejercicio para este distrito, de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y nueve, por el que xxxx cedió los derechos que tenía sobre el bien inmueble antes descrito, a favor de xxxx.

-Contrato privado de cesión de derechos, celebrado el quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, entre las personas antes indicadas y respecto del predio en cuestión, habiéndose pactado dicha cesión en un precio de \$32,000.00 (treinta y dos mil pesos 00/100 moneda nacional), haciendo suyas, el cesionario, las obligaciones que el cedente contrajo en el contrato administrativo de compraventa con la Dirección General de Asentamientos Humanos.

-Reporte topográfico de la Dirección Técnica de la Dirección General de Asentamientos Humanos de fecha nueve de julio de dos mil quince, en el que se

refiere que el inmueble inspeccionado es habitado por xxx, quien les manifestó que el lote se encuentra en litigio porque se vendió sin tomarla en cuenta, al parecer falsificaron su firma.

-Constancia de inexistencia de propiedad expedido a favor de xxxx, por el Registro Público de la Propiedad, de fecha diecisiete de marzo de dos mil tres.

-Inspecciones del terreno por el Departamento Técnico de la Dirección General de Asentamientos Humanos, de fechas cinco de mayo de dos mil diez y treinta de marzo de dos mil nueve, en el que se asientan los datos del predio, indicándose, en lo que interesa, que el lote está fincado y habitado por xxxx quien tiene la posesión por doce años en la primera inspección y trece años en la segunda.

-Diversos certificados de ingresos expedidos por la Tesorería Municipal a favor de xxxx y xxxx, por concepto de pago de terreno.

-Contrato de compraventa a plazos celebrado por la Dirección de Asentamientos Humanos y xxx, en relación con el bien inmueble de mérito, con motivo del denuncia de terreno municipal que hizo ante la aludida Dirección, resaltándose de tal documento, el diez de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

Ahora bien, del anterior procedimiento administrativo se advierte que se omitieron los requisitos establecido en el Código Municipal para la adquisición de un bien de dominio privado del Municipio, pues prácticamente solo obran los contratos o cesiones de derechos, los pagos realizados y los correspondientes certificados de inexistencia de propiedad, sin que se hayan realizado los trámites que exigen los artículos 117 y 118 del citado ordenamiento, concretamente, la publicación de avisos, por dos veces consecutivas de siete en siete días en el Periódico Oficial del Estado y un tanto en los estrados de la Presidencia Municipal, conteniendo los datos esenciales del escrito de denuncia y de su inscripción.

Tampoco se realizó la medida del terreno con citación de los colindantes, por la persona comisionada por la Dirección de Obras Públicas o dependencia competente, ni se exhibieron los planos con un informe que contenga una minuciosa relación de las operaciones practicadas, así como un acta, en la que conste la conformidad de los colindantes o los incidentes que se hayan suscitado con motivo de los trabajos.

Además de lo anterior, en el caso tenemos que no se respetaron los derechos posesorios de la reconvencionista, pues como quedó de manifiesto con el material probatorio, habitó el inmueble en cuestión desde mil novecientos noventa y nueve, en que se adquirió, junto con su entonces concubino y con dinero de su propio peculio, como fue corroborado por los testigos antes analizados.

En este punto debe resaltarse que, como quedó asentado con anterioridad, se dio una violación a los derechos de xxxx, motivada en gran medida por la creencia arraigada en esta localidad, de que no adquiriría derecho alguno por su estado civil

de unión libre con xxxx, quien dispuso libremente el bien en cuestión, cediéndolo a su hija, la actora en el principal.

Al respecto, debe resaltarse que tal y como lo refiere la reconvencionista, la propia legislación municipal dispone la presencia que tienen para la adquisición de terrenos municipales, entre otros, los poseedores de buena fe, calidad que ésta tiene porque tuvo una creencia fundada en que adquiriría el bien en cuestión en unión a su entonces concubino, máxime por haber cubierto los pagos correspondientes.

Por tanto, al haberse omitido las formalidades establecidas por la ley para adquirir un bien inmueble de dominio privado del Municipio y por haberse vulnerado los derechos posesorios de la reconvencionista, debe concluirse que el título de propiedad presentado por la actora resulta nulo, por haberse realizado con infracción a las disposiciones legales de orden público.

De lo anterior deriva una nulidad absoluta que, en términos del artículo 2109 del Código Civil del Estado, deben destruirse sus efectos retroactivamente.

Excepciones. Los demandados en la reconvención opusieron la falta de acción y derecho de la contra demandante, cuestión que no constituye propiamente una excepción, pues únicamente tiene el efecto de arrojar la carga de la prueba para el accionante y en la especie, como ya se indicó, ésta sí justificó los elementos constitutivo de su acción de nulidad.

Acción reivindicatoria. De acuerdo con lo antes determinado, al haberse declarado procedente la nulidad del título de propiedad presentado por la parte actora en el principal, el que constituye el documento fundatorio de la acción reivindicatoria, debe considerarse que ya no queda comprobado el primer elemento de la acción real, dado que en virtud de esta propia resolución la reivindicante dejó de ser propietaria del inmueble cuya entrega pretende, con lo que desapareció el derecho con base en el que ejerció esa reclamación.

En efecto, para la procedencia de la acción reivindicatoria el actor debe probar, entre otros elementos, la propiedad de la cosa que reclama; luego, si en virtud de la procedencia de la acción reconvencional se declaró la nulidad del título de propiedad, es evidente que éste ha dejado de surtir efectos legales y por consiguiente, debe concluirse que no justifica ser la propietaria del bien inmueble que pretende le sea entregado con sus frutos y acciones.

VII. DECISIÓN

Por las consideraciones que preceden, debe concluirse que la parte actora reconvencional sí justificó los extremos de su acción, mientras que los demandados no probaron sus excepciones, por lo que debe declararse la nulidad del título de propiedad expedido por el Municipio de Juárez, Chihuahua, a favor de xxxx, el veintinueve de junio de dos mil quince, por haberse celebrado en

contravención a disposiciones de orden público, con fundamento en el artículo 7 del Código Civil del Estado, como es el procedimiento de denuncia establecido en los numerales 117 a 119 del Código Municipal del Estado de Chihuahua, debiendo girarse los oficios correspondientes tanto a dicha dependencia como al Registro Público de la Propiedad para que proceda a hacer las anotaciones y notas marginales respectivas.

En relación con la acción reivindicatoria ejercida como principal, la parte actora no acreditó los elementos constitutivos de la misma, por lo que, sin necesidad de entrar al estudio de las excepciones opuestas, debe declararse improcedente la reclamación, absolviendo a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que se le exigen.

En virtud de lo anterior, se condena a la parte actora en lo principal, al pago de las costas generadas con motivo de la tramitación del presente juicio, al actualizarse la hipótesis prevista en el artículo 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es procedente resolver y se resuelve:

PRIMERO. Ha procedido la vía oral ordinaria civil.

SEGUNDO. La parte reconvencionista justificó los extremos de su acción, mientras que los demandados no probaron sus excepciones.

TERCERO. Se declara la nulidad del título de propiedad expedido por el Municipio de Juárez, Chihuahua, a favor de xxxx, el veintinueve de junio de dos mil quince, debiendo girarse los oficios correspondientes tanto a dicha dependencia como al Registro Público de la Propiedad para que proceda a hacer las anotaciones y notas marginales respectivas.

CUARTO. En relación con la acción reivindicatoria ejercida como principal, la parte actora no acreditó los elementos constitutivos de la misma.

QUINTO. Se absuelve a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que se le exigen.

SEXTO. Se condena a la parte actora en lo principal, al pago de las costas generadas con motivo de la tramitación del presente juicio.

NOTIFIQUESE: