



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATAN

Fecha de clasificación: Quince de abril de dos mil veintiséis.

Área: Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán.

Clasificación de información: CONFIDENCIAL

Fundamento Legal: Art 64 de la LTAIPEY y 115 la LGTAIP.

Todos los textos eliminados en esta versión pública corresponden a información confidencial en su vertiente de datos personales (nombres de las partes, estado civil, domicilio, edades y datos de localización de los inmuebles). Fundamento Artículo 64 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán y 115 la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Mérida, Yucatán, a treinta de marzo de dos mil veintiséis. Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán.

Vistos: para resolver el toca en **materia civil** número **706/2025**, que deriva del recurso de apelación interpuesto por el ciudadano ***** ***** ***** ***** , por conducto de su mandatario judicial ***** ***** ***** ***** , en contra de la **sentencia definitiva** de dos de septiembre del año dos mil veinticinco, dictada por el Juez Segundo Mixto de lo Civil, Familiar y Mercantil del Segundo Departamento Judicial del Estado, en el expediente número 410/2022, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por el recurrente, en contra de la persona moral denominada "***** ***** ** *****", ***** ***** ** ***** ***** , conocida como "*****" y antes denominada "***** ** *****", ***** ***** ** ***** ***** *****¹ .

R E S U L T A N D O S:

- 1. PRIMERO. Resolución apelada.** De las constancias judiciales que se tienen a la vista, se observa que los puntos resolutive de la **sentencia definitiva** apelada, son los siguientes:

PRIMERO.** - Ha procedido el presente juicio ordinario civil en ejercicio de la acción Reivindicatoria, promovido por ** ***** ***** ***** en contra de la persona moral denominada "***** ***** ** *****" ***** ***** ** ***** ***** , misma que es conocida con su nombre comercial "*****" y que antes se denominaba "***** ** *****", ***** ***** ** ***** ***** en el que la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción y la demandada no contestó la demanda y, por ende, no ofreció pruebas ni opuso excepciones.*

¹ En adelante Elektra.

SEGUNDO. - Se declara que el ciudadano ***** es legítimo propietario del predio ***** letra "A" de ****, ***** de la calle ***** de la localidad y municipio de ****, ****, mismo que cuenta con una superficie total de ***** , dentro de la cual se comprende la fracción de **sesenta metros cuadrados**, ocupada por la demandada.

TERCERO.- Se condena a la persona moral "*****", ***** , misma que es conocida con su nombre comercial "*****" y que antes se denominaba "*****", ***** , o a quien legalmente la represente, a entregar a su propietario ***** o a quien legalmente le represente, totalmente desocupada la fracción de **sesenta metros cuadrados**, que forma parte de la superficie del predio ***** "A" * * * * * ***** , ***** .

CUARTO. Por los motivos expuestos en el considerando séptimo, se condena a la demandada, persona moral "*****", ***** , misma que es conocida con su nombre comercial "*****" y que antes se denominaba "*****", ***** , al pago de los frutos civiles, a razón de ***** con ***** , moneda nacional por cada mes, desde el día siete de noviembre del dos mil veintidós, hasta el día en que se haga entrega de la fracción de sesenta metros cuadrados que forma parte de la superficie del predio ***** letra "A" de ****, ***** de la calle ***** de la localidad y municipio de ****, ****, totalmente desocupado, cuya liquidación deberá calcularse en la etapa de ejecución de sentencia, conforme a los lineamientos asentados en la parte considerativa de esta resolución.

QUINTO. No ha lugar a condenar a los demandados al pago de daños y perjuicios en mérito de lo razonado en el considerando séptimo de esta resolución.

SEXTO. No se accede a lo solicitado por la parte actora en sus peticiones marcadas como letra B, C, H e I por los motivos expuestos en la parte final del considerando quinto de esta resolución.

SÉPTIMO. Se condena a los demandados al pago de las costas y gastos de este procedimiento, reguladas que sean conforme a derecho.

OCTAVO. Se tiene por opuestas a las partes a que se publiquen sus datos personales al hacerse pública la sentencia ejecutoriada.

NOVENO. Notifíquese y cúmplase.



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATAN

2. **SEGUNDO. Trámite de apelación.** El once de septiembre de dos mil veinticinco, el señor ***** ***** ***** ***** , por conducto de su mandatario judicial, interpuso recurso de apelación en contra de la determinación referida en el párrafo anterior.
3. Por medio de acuerdo de seis de octubre de dos mil veinticinco, el juez admitió el recurso de apelación, por lo que ordenó remitir el expediente original 410/2022 a esta Sala Colegiada, para su substanciación y le concedió al recurrente el término de cuatro días para que compareciera a continuar el medio de impugnación admitido, con su escrito de expresión de agravios.
4. Por decreto de veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco, se tuvo por presentado al señor ***** ***** , por conducto de su mandatario, con su escrito de expresión de agravios, con el que pretendió continuar el recurso de apelación. Con ello, se formó el expedientillo 475/2025. A su vez, se giró oficio al titular del órgano jurisdiccional de primera instancia a fin de que remitiera la documentación relativa al recurso de apelación, para estar en posibilidad de iniciar formalmente el trámite correspondiente.
5. En proveído de doce de noviembre de dos mil veinticinco, se tuvo por recibido el oficio de dieciséis de octubre del mismo año, emitido por el Juez Segundo Mixto de lo Civil, Familiar y Mercantil del Segundo Departamento Judicial del Estado; mediante el cual remitió el expediente de origen, para la substanciación del recurso de apelación. Con ello se formó el toca 706/2025 y se le acumuló el expedientillo 475/2025. Asimismo, se calificó la excusa presentada por la Magistrada Cuarta de esta Sala Colegiada, María Carolina Silvestre Canto Valdés, de conformidad con el Acuerdo EX08-250902-01, en el que se establecen las reglas de sustitución de Magistradas y Magistrados de Sala en caso de recusación o excusa, por lo que se mandó atento oficio al Magistrado Primero y Presidente de la Primera Sala Colegiada Penal y Civil de este Tribunal, Hernán Jesús Vega Burgos, a efecto

de que se sirviera realizar el trámite de la suplencia correspondiente.

6. Mediante auto de uno de diciembre de dos mil veinticinco, se tuvo por recibido el oficio remitido por el Magistrado Primero y Presidente de la Primera Sala Colegiada Penal y Civil, en el que comunicó la designación de Mario Alberto Castro Alcocer, Magistrado Tercero de la referida Primera Sala, para conformar esta Sala Colegiada Civil y Familiar, en sustitución de la Magistrada Cuarta, con motivo de la excusa planteada. En consecuencia, se hizo saber a las partes interesadas que, para efectos del presente asunto, esta Sala Colegiada Civil y Familiar estaba integrada por Leticia del Socorro Cobá Magaña, como Magistrada Primera; Sofía Elena Cámara Gamboa, en su carácter de Magistrada Segunda; Alberto Salum Ventre, como Magistrado Tercero; Mario Alberto Castro Alcocer, Magistrado Tercero de la Primera Sala Colegiada Penal y Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado, en funciones de Magistrado Cuarto de esta Sala por excusa de su titular; y Alan Jesús Hernández Conde, como Magistrado Quinto.
7. Del mismo modo, se tuvo por presentado al recurrente continuando en tiempo con su medio de impugnación y se le dio vista a la parte contraria para el uso de sus derechos. Y, entre otras cuestiones, se hizo saber a las partes interesadas que el trámite procedimental se sujetó al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán.
8. Por acuerdo de veintiuno de enero de dos mil veintiséis, se designó como ponente del presente recurso de apelación al magistrado Alan Jesús Hernández Conde, para el estudio y elaboración de la sentencia y se le turnó el presente toca.
9. Mediante auto de diez de marzo de dos mil veintiséis, se hizo saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo General número EX02-260302-01 del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán, esta Sala Colegiada Civil y Familiar quedó

integrada por Carolina Muñoz Gasca, como Magistrada Primera; Sofía Elena Cámara Gamboa, en su carácter de Magistrada Segunda y presidenta; Alberto Salum Ventre, como Magistrado Tercero; Mario Alberto Castro Alcocer, Magistrado Tercero de la Primera Sala Colegiada Penal y Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado, en funciones de Magistrado Cuarto de esta Sala por excusa de su titular; y Alan Jesús Hernández Conde, como Magistrado Quinto, reiterándole a las partes que el ponente en este asunto sería el último de los nombrados.

10. Asimismo, se señaló para la celebración de la audiencia de alegatos el día diecinueve del mismo mes y año, a las ocho horas con cuarenta minutos, en el local que ocupa esta Sala, la cual se verificó con la actuación relativa, citándose a las partes para oír sentencia, misma que ahora se pronuncia, y;

C O N S I D E R A N D O S :

11. **PRIMERO. Competencia.** Esta Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 41 y 42 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 1, 2 fracción III, 3, 5, 8 fracción II y III, así como el primero transitorio del Acuerdo General EX02-260302-01 del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado del dos de marzo de dos mil veintiséis, vigente a partir de su aprobación, por tratarse de un recurso de apelación interpuesto en contra de una sentencia definitiva en materia civil, dictada por el Juez Segundo Mixto de lo Civil, Familiar y Mercantil del Segundo Departamento Judicial del Estado, con residencia en Ticul, Yucatán, territorio donde este Tribunal ejerce jurisdicción.
12. **SEGUNDO. Naturaleza del recurso de apelación.** El recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior. La apelación procede en contra de las resoluciones interlocutorias y definitivas. La apelación debe

interponerse ante el juez que haya dictado la resolución, o dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación, si se trata de auto y dentro de tres días, si se trata de sentencia. La apelación sólo procede en efecto devolutivo. Lo anterior se encuentra previsto en los artículos 369, 372, 373, 376 y 378 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán.

13. **TERCERO. Estudio de fondo.** El presente asunto merece el análisis siguiente.
14. A continuación, se narrarán los **antecedentes** del expediente de primera instancia.
15. **Demanda.** El uno de agosto de dos mil veintidós, el señor *****
 ***** ***** ***** promovió Juicio Ordinario Civil en ejercicio de la acción reivindicatoria en contra “***** ***** *** *****”, *****
 ***** ** ***** ***** , conocida como “*****” y antes denominada “***** *** *****”, ***** ***** ** ***** ***** , el cual se registró con el número de expediente 410/2022, del índice del Juzgado Segundo Mixto de lo Civil, Familiar y Mercantil del Segundo Departamento Judicial del Estado.
16. Las pretensiones del actor fueron las siguientes:
 - El reconocimiento de que es el legítimo propietario del predio número ***** ***** ***** “*” ** ** ***** ***** ** ***** , ***** .
 - Que se declare que la persona moral demandada está en posesión de una fracción del predio objeto del juicio, sin título legal alguno.
 - Que se declare que tiene mejor derecho para poseer el inmueble objeto del juicio.
 - Que se condene a la demandada a desocupar y restituírle la posesión material de la fracción del predio referido.
 - Que se condene a la demandada a pagarle la cantidad de \$ **,***.** M.N. (***** ** ***** , moneda nacional) mensuales en concepto de frutos civiles, a partir de la fecha en que se le notificó a dicha persona moral que el actor es propietario del inmueble, esto es, a partir del dos de febrero de dos mil diecinueve hasta el día en que se haga la entrega del inmueble; así como los



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATAN

gastos de energía eléctrica, agua potable y cualquier servicio de telefonía, internet o televisión por cable que se adeude, incluyendo los intereses por falta de pago.

- Que se condene a la demandada al pago de daños y perjuicios causados por la ilegítima ocupación.
- Que se ordene el desalojo con auxilio de la fuerza pública, en caso de que la demandada se niegue a desocuparlo.

17. En su demanda, el señor ***** manifestó, entre otras cuestiones, que el pago de frutos civiles debía computarse desde el uno de febrero de dos mil diecinueve, ya que en dicha fecha puso en conocimiento a la parte demandada que él era el nuevo propietario del predio número ***** “*” ** ** ***** ***** , ***** . Para acreditar tal hecho, ofreció como prueba el acta notarial relativa a la fe de hechos levantada en dicha fecha.

18. Asimismo, sustentó la petición del pago de daños y perjuicios en el hecho de que fue privado del uso y goce del predio, lo que le impidió disponer del mismo y le generó diversos gastos.

19. **Admisión de demanda.** Mediante acuerdo de veintitrés de agosto de dos mil veintidós, la entonces jueza admitió el juicio, ordenó correr traslado y emplazar a la demandada para que en el término de cinco días presentara su contestación.

20. En diligencia de cuatro de noviembre de dos mil veintidós, se dio cumplimiento al referido acuerdo y se emplazó la demandada.

21. **Declaración de rebeldía.** Mediante auto de veintisiete de enero de dos mil veintitrés, se tuvo por acusada la rebeldía a la ley en que incurrió la empresa ***** al no contestar la demanda interpuesta en su contra. Por tanto, se tuvieron por perdidos los derechos que, en tiempo oportuno, pudo haber ejercitado y se tuvo por contestada la demanda en sentido negativo.

22. **Apertura a prueba.** Mediante acuerdo de veinte de junio de dos mil veintitrés, se ordenó abrir a prueba el procedimiento por el término de treinta días; se fijaron los diez primeros días para solicitar el perfeccionamiento de las pruebas, y los veinte días

siguientes para su desahogo. Durante el periodo probatorio, se desahogaron la prueba pericial, la testimonial, así como la confesional que ofreció la actora.

- 23. Alegatos.** Por auto de once de septiembre de dos mil veinticuatro, se concedió a las partes un término común de cinco días a fin de que emitieran sus alegatos, mismos que se tuvieron por rendidos únicamente por la actora, en el diverso acuerdo de dieciocho de febrero de dos mil veinticinco.
- 24. Sentencia impugnada.** El dos de septiembre de dos mil veinticinco, se dictó sentencia definitiva en la que se declaró procedente la acción ejercitada. En consecuencia, se condenó a la demandada a entregar al actor la fracción del inmueble materia del juicio, totalmente desocupada.
- 25.** Asimismo, se le condenó al pago de frutos civiles a razón de \$***.** M.N. (***** * *****, ***, *****, * ***, *****, moneda nacional) por cada mes, computados a partir del siete de noviembre de dos mil veintidós —fecha del emplazamiento—y hasta la entrega material del inmueble. Al respecto, el juez precisó que el cómputo debía iniciar en dicha fecha y no el uno de febrero de dos mil diecinueve, como lo solicitó la parte actora, en virtud de que la prueba consistente en la fe de hechos notarial exhibida en autos resultaba insuficiente para acreditar el momento en que la demandada comenzó a ocupar la fracción del inmueble materia del juicio. Para cuantificar dichos frutos civiles, el juzgador tomó como base el interés legal anual del nueve por ciento (9%) aplicado al valor catastral del inmueble que obra en autos, considerando únicamente el porcentaje correspondiente a la porción ocupada por la demandada, esto es, dieciocho punto cincuenta y ocho por ciento (18.58%). El monto resultante se dividió entre doce meses, obteniéndose así la cantidad mensual señalada.
- 26.** Por otra parte, el juez absolvió a la demandada del pago de daños y perjuicios, al estimar que la parte actora no acreditó, mediante prueba idónea, haber resentido afectación alguna en el inmueble



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATÁN

de que se trata, por lo que no resultaba procedente emitir condena al respecto.

27. **Agravios.** Inconforme con la sentencia emitida, el actor, por conducto de su mandatario judicial, interpuso recurso de apelación, mediante el cual formuló los agravios que se sintetizan a continuación:

- I. Que el juzgador incurrió en error al determinar que, ante la falta de acreditación del monto mensual reclamado por frutos civiles, la condena debía realizarse en forma genérica, sin precisar la base legal y objetiva del parámetro que determinó para la cuantificación.

Sostiene que lo procedente no era fijar de manera anticipada un criterio de cuantificación carente de sustento legal, sino reservar la determinación del monto para la fase de ejecución de sentencia, otorgando a las partes la oportunidad de ofrecer y desahogar prueba pericial en materia de rentas. Ello, a fin de que peritos especializados establecieran una base objetiva para calcular los frutos civiles, bajo lineamientos sustentados en conocimientos expertos, garantizando así una cuantificación justa y acorde con la realidad comercial.

Asimismo, argumenta que es incorrecto que el juez tomara en consideración el valor catastral del inmueble como parámetro para fijar el monto de los frutos civiles sin esperar a que se exhibiera una cédula catastral actualizada, ya que dicho valor no necesariamente coincide con el vigente al momento de dictarse la sentencia. Añade que el valor catastral no constituye un referente idóneo para determinar una renta comercial, por cuanto no es establecido por peritos expertos en la materia; además de que es una medida en desuso cuya finalidad es eminentemente fiscal, —servir como base para el cálculo del impuesto predial— pero de ninguna forma sirve como indicador para establecer el valor de mercado del arrendamiento del bien para efectos de pago de frutos civiles.

- II. Se duele de la indebida valoración probatoria realizada por el juzgador para efectos de fijar la fecha a partir de la cual deben computarse los frutos civiles. Sostiene que el juez incurre en error al considerar que el acta notarial de uno de febrero de dos mil diecinueve resulta insuficiente para determinar que, desde esa fecha, la demandada comenzó a

poseer el inmueble, bajo el argumento de que dicho instrumento no fue adminiculado con diverso medio de convicción. Precisa que tal apreciación parte de una premisa incorrecta, pues en ningún momento se afirmó que la demandada hubiese iniciado la ocupación del bien en esa fecha; pues, lo que se hizo constar en dicha acta fue la notificación a la demandada de que el actor es el propietario del inmueble y que, en caso de encontrarse pagando rentas, debía hacerlo en favor del señor ***** .

En ese sentido, aduce que el acta notarial constituye un documento público que goza de pleno valor probatorio, al no haber sido redargüido de falso, por lo que no requería ser adminiculado con diversa probanza para surtir efectos. En consecuencia, estima que dicho instrumento es suficiente para acreditar que, desde el uno de febrero de dos mil diecinueve, la demandada tenía conocimiento del cambio de propietario y, no obstante, se negó a desocupar el inmueble o a cubrir cantidad alguna por concepto de rentas.

- III. Que, si bien no se acreditó ningún daño al inmueble, es evidente que se generó un perjuicio económico directo al propietario ya que se le privó de poseer y de obtener una ganancia por los alquileres que no se pagaron durante la posesión ilícita.

En este sentido, alega que el razonamiento del juzgador fue insuficiente, al avocarse solamente a analizar la procedencia del pago de daño, sin señalar algún argumento fundado sobre la negativa al pago de perjuicios. Al respecto, sostiene que los perjuicios resultan procedentes ante la falta de disponibilidad del uso normal del bien y la privación de la ganancia lícita que pudo haber obtenido.

28. Calificación de los agravios. Esta Sala Colegiada Civil y Familiar considera que es **fundado el agravio I; infundado el agravio II y parcialmente fundado, pero inoperante el agravio III**, por las razones que a continuación se exponen.

29. Se estima **fundado el agravio I**, en el que el apelante sostiene que fue incorrecta la determinación del juzgador de tomar como base el valor catastral del inmueble como parámetro para la cuantificación de los frutos civiles, sin que exista fundamento legal expreso que sustente tal proceder, con base en las razones que se exponen a continuación.



YUCATAN
PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATAN

30. La acción reivindicatoria corresponde al propietario que no se encuentra en posesión del bien, con el objeto de que se declare judicialmente su derecho de dominio y se condene al demandado a la restitución del inmueble, junto con sus **frutos y acciones**.
31. En este sentido, en atención a los criterios de los Tribunales de la Federación, esta Sala ha establecido que, al haberse declarado probada dicha acción en el juicio de origen, debe condenarse al pago o reembolso de los frutos civiles por el reivindicado al reivindicante, ya que éstos son una prestación accesoria e inherente al reconocimiento del derecho real ejercido, y surgen como consecuencia de la ocupación indebida del inmueble propiedad de la parte actora².
32. Así, de conformidad con lo previsto en los artículos 345 y 407 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, los frutos civiles podrán dictarse en cantidad líquida solo si existen elementos suficientes para fijar el monto pues; en caso contrario, procederá una condena genérica para que, en la etapa de ejecución de sentencia, se realice la cuantificación correspondiente, debiendo establecer las bases conforme a las cuales habrá de practicarse la liquidación.
33. Precisamente en relación con dichas bases de cuantificación, se advierte que en la práctica judicial se ha recurrido con frecuencia a la aplicación del interés legal sobre el valor catastral del inmueble como parámetro para estimar los frutos civiles en la ejecución de sentencias dictadas en acciones reivindicatorias. No obstante, este criterio no encuentra sustento en disposición normativa expresa, sino que responde a razones de costumbre o practicidad de las personas juzgadoras.
34. En este contexto, surge la siguiente interrogante jurídica: ***La aplicación del interés legal sobre valor catastral de un bien inmueble ¿constituye un parámetro objetivo para la***

² Criterio sostenido en el precedente obligatorio PO.SCF.53.015.Civil, publicado el veinticuatro de septiembre de dos mil quince, de rubro: "ACCIÓN REIVINDICATORIA. LA CONDENA AL PAGO DE LOS FRUTOS CIVILES ES UNA CONSECUENCIA DE QUE SE DECLARA PROBADA LA ACCIÓN. (INTERRUPCIÓN DEL PO.SCF.40.014.Civil)."

cuantificación del importe de los frutos civiles que derivan de la acción reivindicatoria?: Esta Sala estima que la respuesta es negativa, con base en las siguientes consideraciones.

35. El artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone que las controversias judiciales del orden civil, se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica; a falta de aquella, conforme a la jurisprudencia y a falta de una u otra, con base a los principios generales del derecho.
36. Así, el juzgador estará facultado para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar vinculado a lo alegado por las partes sobre estos puntos.
37. Ahora bien, no existe en la codificación civil o procesal civil del Estado, precepto legal que contenga una fórmula expresa y específica para cuantificar el monto de los frutos civiles; sin embargo, sí contiene una disposición que define, lo que se entiende por estos. Bajo este contexto, resulta relevante plasmar lo dispuesto en el artículo 755 del Código Civil del Estado:

“Artículo 755.- Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que, no siendo producidos por la misma cosa directamente vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.”
38. De lo anterior se advierte que los frutos civiles se encuentran referidos a la percepción de rentas o alquileres, tal como lo ha reconocido el Pleno Regional de la Región Centro-Sur al resolver la contradicción de criterios 147/2024³, en la que abordó la naturaleza jurídica de este tipo de prestación para efectos de la acción reivindicatoria.
39. Por su parte, de acuerdo con la Ley del Catastro del Estado de Yucatán, el valor catastral se refiere al valor asignado a cada uno

³ Resuelta por el Pleno Regional de la Región Centro-Sur el once de diciembre de mil veinticuatro por unanimidad de votos de la Magistrada Rosa Elena González Tirado (Presidenta), del Magistrado Arturo Iturbe Rivas y de la Magistrada María Amparo Hernández Chong Cuy (Ponente). Precedente obligatorio, registro digital 33007, página 6.



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATAN

de los bienes inmuebles, que se obtiene de la suma de los valores unitarios del terreno y de la construcción⁴.

40. En este aspecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha indicado que dicha medida, refiere el valor fiscal de los predios y construcciones adheridas a éstos y, generalmente, sirve de sustento para establecer la base gravable del impuesto predial y, en consecuencia, para fijar la obligación tributaria a cargo del particular⁵.
41. Bajo esta misma óptica, al resolver el amparo directo 595/2022⁶, el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Decimocuarto Circuito precisó que el valor catastral constituye un método de valoración cuya finalidad es servir de base para la **determinación de contribuciones** vinculadas con la propiedad inmobiliaria y que, como es sabido, no necesariamente coincide con el valor comercial del bien.
42. Dicho criterio emanó de un asunto en el que se declaró procedente la acción reivindicatoria y se condenó a la parte demandada al pago de frutos civiles y daños. En esa instancia, el quejoso sostuvo, entre otros planteamientos, que al fijarse las bases para la liquidación en ejecución de sentencia debía establecerse como límite que el monto de los daños no excediera el valor catastral del inmueble.
43. Al analizar ese argumento, el Tribunal Colegiado determinó que el valor catastral no constituye un parámetro objetivo idóneo para cuantificar los daños reclamados en una acción reivindicatoria, en

⁴ Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley, además de las contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán se entenderá por:
(...)

XXIII.- Valor catastral: el asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en los municipios del Estado.

Artículo 39.- El valor catastral que se determine para cada inmueble será el que se obtenga de la suma de los valores unitarios del terreno y de la construcción, en su caso, el que se aplicará de acuerdo a lo señalado en el artículo 17 de la presente Ley.

⁵ Varios 28/2006-SS resuelto por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en sesión de veintiocho de febrero de dos mil siete, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros Mariano Azuela Güitrón, Genaro David Góngora Pimentel, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, José Fernando Franco González Salas y Ministra Presidenta Margarita Beatriz Luna Ramos. Fue ponente el Ministro Mariano Azuela Güitrón. Página 24.

⁶ Resuelto por el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Decimocuarto Circuito, el veintitrés de agosto de dos mil veintitrés por unanimidad de votos de los ciudadanos Magistrados Rafael Martín Ocampo Pizano como presidente y ponente, Teddy Abraham Torres López y Gabriel Alfonso Ayala Quiñones. Página 57.

razón de que su naturaleza y finalidad son eminentemente fiscales, ajenas a la función resarcitoria propia de dicha condena⁷.

44. A partir de esa misma lógica argumentativa y como resultado de una nueva reflexión por parte de esta Sala, se concluye que el interés legal aplicado al valor catastral de un predio tampoco puede erigirse en parámetro objetivo para la cuantificación de los frutos civiles derivados de la procedencia de una acción reivindicatoria. En efecto, mientras el valor catastral responde a criterios técnicos orientados a la determinación de cargas tributarias, los frutos civiles se vinculan con la renta que razonablemente puede producir el inmueble en el mercado de arrendamiento.
45. Así, equiparar los frutos civiles a un rendimiento calculado sobre dicho valor implica desnaturalizar su esencia. Por consiguiente, su utilización como base para fijar el importe de los frutos civiles carece de sustento jurídico y de razonabilidad objetiva, ya que no guarda correspondencia con la finalidad resarcitoria de dicha condena, la cual busca restituir al propietario los beneficios económicos que dejó de percibir con motivo de la ocupación indebida.
46. En tales condiciones, el **agravio I** deviene **esencialmente fundado**, al evidenciarse que la determinación impugnada se sustentó en un parámetro que no guarda relación con la naturaleza jurídica de los frutos civiles reclamados, ni con la finalidad resarcitoria que persigue su condena.
47. Bajo esta premisa, resulta pertinente plantear la siguiente interrogante: ***¿cuál es el método más objetivo para determinar el valor de los frutos civiles, si se toma en consideración que éstos equivalen a la renta que puede producir un inmueble?***
48. Al respecto, debe considerarse que la rentabilidad de un predio se encuentra condicionada por una multiplicidad de factores como ubicación, uso, características físicas, condiciones del mercado y dinámica económica. Así, la naturaleza y dinámica de estos

⁷ Amparo directo 595/2022, op. cit., página 57.

aspectos requieren de una actualización permanente y conocimiento de las circunstancias que operan en el mercado inmobiliario. Tales elementos únicamente pueden ser apreciados con rigor técnico a partir de información especializada y metodologías propias de dicha materia.

49. En este contexto, debe precisarse que, ante la necesidad de un conocimiento técnico y especializado, el perito es quien funge como auxiliar del órgano jurisdiccional, de modo que su dictamen constituye una opinión fundada, emitida bajo su leal saber y entender, con base en principios técnicos y científicos, y expresada de manera lógica y razonada, a fin de proporcionar al juzgador elementos objetivos que orienten su decisión⁸.
50. En consecuencia, esta Sala estima que la base idónea para la cuantificación de los frutos civiles es el dictamen pericial en materia de renta inmobiliaria que se rinda en la etapa de ejecución, pues éstos se realizan por personas autorizadas y registradas que tienen conocimientos especializados en la materia.
51. Dichos dictámenes permiten alcanzar un mayor grado de certeza y objetividad, en tanto se sustentan en un análisis integral de las características particulares del inmueble, considerando no solo su valor catastral, sino también los factores económicos, sociales y urbanos que inciden en el mercado de arrendamiento. Por ende, este método ofrece una base más confiable y adecuada para determinar la rentabilidad real del bien y, en consecuencia, para fijar de manera justa y razonable el monto de los frutos civiles, atendiendo a la naturaleza de éstos.
52. En consecuencia, cuando no existan elementos suficientes para fijar en la sentencia el monto líquido de los frutos civiles, deberá emitirse una condena genérica y establecerse como base para su liquidación, en la etapa de ejecución, el valor de renta determinado por peritos en la materia, a fin de garantizar que la cuantificación

⁸ **Artículo 241.** El juicio de peritos tendrá lugar en los negocios relativos a alguna ciencia o arte, y en los casos en que expresamente lo prevengan las leyes.

responda a criterios técnicos, razonables y acordes con la naturaleza de la prestación reclamada.

53. En mérito de lo anterior, lo que procede es **modificar** la sentencia de primera instancia para el efecto de establecer que, para la cuantificación de los frutos civiles que se realice en la etapa de ejecución de sentencia, mediante el incidente de liquidación correspondiente; deberá considerarse como base para su cálculo, el valor en el mercado de arrendamiento determinado por los peritos en materia de renta inmobiliaria que, en su caso, ofrezcan las partes, a fin de determinar el monto que razonablemente habría podido generar el inmueble durante el periodo de ocupación indebida en la fracción correspondiente.
54. Ahora bien, en observancia del principio de congruencia que debe regir toda resolución judicial, y atendiendo a que esta autoridad está obligada a resolver dentro de los límites de las pretensiones planteadas por las partes, debe precisarse que el importe mensual que, en su caso, se fije por concepto de frutos civiles no podrá exceder de la cantidad mensual de \$ **,***.** M.N. (***** ***, moneda nacional), por haber sido éste el monto reclamado por el actor en su escrito inicial de demanda.
55. Por otro lado, el **agravio II**, mediante el cual el apelante sostiene que el juez de origen realizó una indebida valoración de las pruebas al fijar la fecha a partir de la cual debían computarse los frutos civiles, se estima **infundado**.
56. De la sentencia recurrida, se advierte que el juez de origen fijó como fecha inicial para el cómputo de los frutos civiles el siete de noviembre de dos mil veintidós, día en que la demandada fue emplazada a juicio; determinación que esta Sala estima correcta, por las razones que se exponen a continuación.
57. Este órgano colegiado ha sostenido como criterio que, de conformidad con el artículo 1246 del Código Civil del Estado, la interpelación judicial o extrajudicial constituye el acto por medio del cual se hace exigible una obligación de dar, al poner en

conocimiento del deudor que se le reclama su cumplimiento. En ese sentido, cuando se acredita la existencia de un requerimiento previo, éste fija el momento exacto en que la obligación se torna exigible y, a partir de entonces, puede computarse el pago de los frutos civiles derivados de la procedencia de la acción reivindicatoria, en su carácter de accesorios de la cosa y como consecuencia directa de la declaración judicial respectiva⁹.

58. Del análisis del escrito inicial de demanda se advierte que, como lo señala el recurrente y en contraposición a lo afirmado por el juez, la parte actora no reclamó el pago de frutos civiles desde el inicio de la posesión de la demandada, sino a partir del momento en que —según afirma— le fue comunicado que el señor ***** ***** era el propietario del inmueble materia del litigio. Para acreditar tal circunstancia, ofreció como prueba el acta notarial de fecha uno de febrero de dos mil diecinueve.
59. No obstante, tal como acertadamente concluyó el juzgador de primera instancia, dicho instrumento público no resulta suficiente para tener por demostrada una interpelación extrajudicial válida que permita considerar que, desde esa fecha, la demandada fue puesta en conocimiento cierto e indubitable de la exigibilidad de la obligación y de sus accesorios. Para el análisis correspondiente, es preciso transcribir el contenido de dicha acta:

*“En la ciudad de Mérida, capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, al primer día de febrero del año dos mil diecinueve, ante mi abogado **LUIS SILVEIRA CUEVAS**, Notario Público del Estado, titular de la Notaría Pública Número Ocho en ejercicio, compareció:*

*I.- El señor ***** ***** ***** ******

*Y dijo: Que solicita del suscrito Notario, se traslade en unión del compareciente a la Ciudad de Ticul, Yucatán, con el objeto de notificar al ocupante del predio número ***** ***** ***** “*” ** * ***** ***** ***** * ***** ** * ***** ******, de dicha localidad, de que con fecha 26 de febrero del año 2015 adquirió la propiedad del inmueble, para el efecto de que las rentas o frutos civiles que se paguen por este concepto le sean entregados al compareciente.

⁹ Criterio sostenido en el toca 525/2025 resuelto por esta Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado en sesión de catorce de enero de dos mil veintiséis, por unanimidad de votos de los integrantes. Párrafos 48 al 60.

Atendiendo la solicitud por estar ajustada a derecho, siendo las nueve horas con treinta minutos del día de hoy, me traslado con los comparecientes hacia dicha Localidad.

Siendo las once horas con veinte minutos del día de hoy, se llega a la Ciudad de Ticul Yucatán, y nos dirigimos hacia la ubicación del predio, mismo que se encuentra en el cruzamiento de las calles ***** y ***** , marcado con el número ***** "1", y doy fe de que se trata de una construcción de color ***** con un logotipo con las letras rojas que dicen "*****" y en el costado izquierdo del frente, un letrero tipo bandera que dice "***** *****", las puertas y las ventanas son de cristal con aluminio. Acto seguido estando abiertas las puertas de acceso por ser una negociación, acompañado del compareciente nos adentramos y le pedimos a una dependiente de la negociación, que llame al representante legal o encargado de la empresa, que se presente para poder llevar a cabo una diligencia notarial de notificación y para ello me identifico; a la solicitud nuestra, se presenta una persona del sexo femenino que dijo llamarse ***** ***** , quien dijo ser la encargada de la negociación que ocupa el inmueble donde nos encontramos y procedo a informarle el motivo de la diligencia y se le hace saber que se le hará entrega de una comunicación por escrito, suscrita por el compareciente, señor ***** ***** ***** , así como la copia certificada del acta notarial número ***** * *** de fecha ***** * del año *** ** ***** , por medio de la cual adquirió ** ***** y ***** * ***** número ***** ***** ***** "1" de la calle ***** ***** * ***** de la Colonia ***** , de la Ciudad de ***** , *****. Seguidamente me informa que tiene que comunicarse con su superior para poder recibir los documentos anunciados a lo que se accede y por conducto de su teléfono celular, se comunica con una persona que pide que yo, el suscrito notario, le informe de la diligencia por lo que me entrevisto a través del teléfono de la encargada con una persona que me dice llamarse ***** ***** , y que es el representante legal de la empresa; enterado la diligencia accede a que se le entregue a la referida encargada los documentos mismas que en copia certificada se adjuntan al apéndice de la presente escritura.

Asimismo, se hace constar que la señorita ***** ***** ***** , manifestó no estar autorizada para firmar de recibido y que se dirigiera en lo futuro, cualquier comunicación a la empresa denominada "***** ***** * * * * * , datos que fueron escritos de su puño y letra en la copia de la comunicación, que no firmo de recibida la documentación entregada.

Con la entrega de los documentos recibidos con autorización y de conformidad por la encargada de la negociación, quien se obligó a hacerlos llegar a sus superiores; se da por concluida la diligencia de la que se tomaron diversas fotografías, siendo las once horas con cincuenta minutos del día de hoy, primero de febrero del año dos mil diecinueve."¹⁰

¹⁰ Lo subrayado es propio de esta Sala.



YUCATAN
PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATAN

60. En efecto, si bien el acta notarial constituye documento público y, como tal, goza de pleno valor probatorio respecto de los hechos que el fedatario hizo constar en ejercicio de sus funciones, máxime que no fue objetada ni desvirtuada por prueba en contrario, ello no implica que tenga el alcance necesario para acreditar el extremo pretendido por la actora, consistente en que la demandada quedó formal y eficazmente interpelada para el pago de los frutos civiles.
61. En este punto, cobra relevancia la diferencia entre el valor y el alcance probatorio¹¹. Se afirma lo anterior, ya que las pruebas pueden tener pleno valor probatorio dada su naturaleza, pero a su vez, pudieran no tener el alcance para acreditar los hechos que se pretenden, por cuanto no son las idóneas o no están robustecidas con más elementos con los que puedan ser estudiadas para otorgar certeza acerca de los hechos que las partes exponen.
62. Al respecto, los Tribunales de la Federación han señalado que la idoneidad de un medio probatorio no se evalúa únicamente en función de sus aspectos formales o de constitución, sino más bien por la forma en que refleja los hechos que se intentan demostrar en el juicio. Considerar lo contrario implicaría que, por el simple hecho de que una prueba cuente con pleno valor probatorio, el juzgador quedaría exento de analizar su contenido para determinar su relación con los hechos en cuestión, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas¹².
63. En el caso concreto, de la lectura del acta notarial se advierte que la diligencia se entendió con una persona que manifestó ser encargada del establecimiento, sin que se identificara con documento alguno que acreditara su personalidad o facultades de representación. Asimismo, la supuesta comunicación con el representante legal de la empresa se realizó vía telefónica, sin que

¹¹ Tesis: I. 3o. A. 145 K, tipo aislada, registro digital 210315, de rubro: "VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCION CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCION TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRA EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVES SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO."

¹² Tesis I.3o.C.671 C, tipo aislada, registro digital 170209, de rubro: "PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR."

éste compareciera personalmente ante el fedatario ni se identificara formalmente, de modo que pudiera constatarse su identidad y carácter. Tales circunstancias impiden tener por acreditado, con la certeza requerida, que la notificación se realizó válidamente a quien tuviera facultades para recibirla en nombre de la demandada.

64. En consecuencia, aun cuando el instrumento notarial hace prueba plena respecto de la realización de la diligencia en los términos en que fue asentada, carece del alcance necesario para demostrar que, en esa fecha, la demandada fue interpelada extrajudicialmente en forma eficaz. Al no haberse adminiculado con otros medios de convicción que robustecieran dicho extremo, no puede tenerse por acreditado que la obligación de pagar frutos civiles se hubiese tornado exigible desde el uno de febrero de dos mil diecinueve.
65. Por ello, resulta correcto que el juez de origen fijara como punto de partida para el cómputo de los frutos civiles la fecha del emplazamiento a juicio —siete de noviembre de dos mil veintidós— momento en que, indudablemente, quedó acreditada la interpelación judicial y, con ello, la exigibilidad de la obligación¹³. De ahí que resulte **infundado el agravio II** expuesto por el apelante.
66. En diverso orden de consideraciones, el **agravio III**, en el que la parte apelante sostiene, en esencia, que el estudio efectuado por el juez de primera instancia fue insuficiente al omitir expresar las razones que sustentaran la improcedencia del pago de perjuicios, y que, por el contrario, debió condenarse a la demandada a su pago, en virtud de que se demostró que se privó al actor de poseer el bien y de obtener una ganancia por los alquileres; se estima **parcialmente fundado, pero inoperante**.

¹³ Sirve de apoyo la tesis aislada, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital 272693, de rubro: "INTERPELACION. EL EMPLAZAMIENTO HACE SUS VECES."



67. En efecto, **le asiste la razón** al recurrente en cuanto a que la autoridad de origen incumplió con su deber de fundar y motivar debidamente la determinación relativa a la improcedencia del pago de perjuicios, al no exponer de manera clara y suficiente las consideraciones que la sustentaran. No obstante, **la inoperancia** del agravio radica en que dicha deficiencia no trasciende al resultado del fallo, pues aún de subsanarse la omisión advertida, esta Sala arriba a la conclusión de que el pago de perjuicios reclamado en el escrito inicial de demanda resulta improcedente, por las razones que se desarrollarán a continuación.

68. Desde el ámbito doctrinal, se ha sostenido que la devolución o restitución de los frutos civiles, como consecuencia de la procedencia de la acción reivindicatoria, cumple una función resarcitoria frente a la privación del uso y goce del bien. En tal sentido, se afirma que el valor de la pérdida sufrida por el propietario —así como la ganancia que dejó de percibir— coincide, tratándose de la privación del disfrute del inmueble, con los frutos que razonablemente habría podido obtener de éste durante el tiempo de la desposesión¹⁴.

69. En esa línea, *Delgado Echeverría* observa que, en el ámbito jurisprudencial, dicha regla específica desplaza la aplicación de las reglas generales sobre indemnización de daños y perjuicios cuando lo que se pretende resarcir es, precisamente, la privación del goce del inmueble objeto de reivindicación¹⁵.

70. De igual manera, la jurisprudencia ha establecido que la afectación derivada de la privación del uso y disfrute de la cosa debe indemnizarse mediante la restitución o devolución de los frutos civiles en favor del propietario actor, como consecuencia directa del ejercicio y procedencia de la acción reivindicatoria¹⁶.

¹⁴ Delgado Echeverría, J. "Adquisición y restitución de frutos por el poseedor", en Anuario de derecho civil, volumen, 28, número 3, España, 1975, Dialnet, pp. 619 a 622. <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/1983489.pdf> (consultado el 25 de febrero de 2026).

¹⁵ Ídem.

¹⁶ Tesis aislada, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital 348118, de rubro: "REIVINDICACION, EFECTOS DE LA ACCION DE."; y tesis aislada, emitida por la propia Tercera Sala, con registro digital 269634, de rubro: "FRUTOS CIVILES DEJADOS DE PERCIBIR, MONTO DE LOS, EN CASO DE REIVINDICACION."

71. Bajo esta perspectiva, al resolver la citada contradicción de criterios 147/2024, el Pleno Regional de la Región Centro-Sur determinó que la estimación de los perjuicios derivados de la privación del uso y goce de un bien sujeto a reivindicación, se encuentra subsumida en el concepto de frutos civiles que puede obtener el reivindicante a través del ejercicio de la acción real¹⁷.
72. En ese sentido, dicho órgano precisó que, en concordancia con lo sostenido por la doctrina y por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los frutos civiles reconocidos con motivo de la acción reivindicatoria, cuando tienen como causa la privación del uso y disfrute del inmueble, **cumplen con una función especial indemnizatoria de los perjuicios**¹⁸.
73. De lo razonado en dichos criterios, se puede concluir que cuando el reclamo de perjuicios se sustenta **genéricamente** en la privación del uso y goce del bien reivindicado, dicha prestación se identifica sustancialmente con el pago de frutos civiles en su función resarcitoria. Por tanto, no procede reconocer una indemnización adicional por perjuicios basada en esa misma causa de forma genérica, pues ello implicaría una duplicidad de remedios derivados de un mismo hecho.
74. Con base en las consideraciones expuestas, se advierte que en el escrito inicial de demanda el recurrente reclamó el pago de daños y perjuicios, sustentando dicha prestación, de manera genérica, en la circunstancia de haber sido privado del uso y goce del predio, lo que le impidió disponer del mismo y, según afirmó, le generó diversos gastos.
75. Al respecto, el apelante sostiene que esa pretensión debió prosperar, pues —aun cuando no se acreditaron daños— se actualizó un perjuicio económico directo al propietario, derivado de la imposibilidad de poseer el inmueble y de obtener las ganancias

¹⁷ Contradicción de tesis 147/2024, op. cit., página 7.

¹⁸ Ibidem, página 8.



PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATAN

correspondientes a los alquileres que dejaron de percibirse durante el tiempo de la ocupación indebida.

76. Sin embargo, como se desprende del propio planteamiento del recurrente, la base fáctica que invoca para sustentar el pago de perjuicios es esencialmente la misma que fundamenta la condena al pago de frutos civiles. Esto es, la privación del uso y disfrute del inmueble y la consecuente imposibilidad de obtener rentas.
77. En tales condiciones, resulta improcedente reconocer una indemnización adicional por concepto de perjuicios sustentada en esa misma causa, pues el pago de los frutos civiles ya cumple la función resarcitoria correspondiente. De estimarse lo contrario, se incurriría en una duplicidad indemnizatoria respecto de un mismo menoscabo. De ahí que el agravio del apelante resulte **parcialmente fundado, pero inoperante.**
78. Finalmente, de conformidad con el artículo 64 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no ha lugar a condenar en costas al apelante en esta segunda instancia, por cuanto el recurso que nos ocupa procedió parcialmente.
79. Por las expresadas consideraciones, ante lo **fundado** del **agravio** I planteado por el apelante, lo que procede es **modificar** la sentencia combatida.
80. **CUARTO. Efectos de la sentencia.** Se **modifica** la **sentencia definitiva** de fecha dos de septiembre del año dos mil veinticinco, dictada por el Juez Segundo Mixto de lo Civil, Familiar y Mercantil del Segundo Departamento Judicial del Estado, en el expediente número 410/2022, relativo al Juicio Ordinario Civil, del cual dimana el presente toca, en términos de lo señalado en la parte considerativa de esta sentencia y para efectos de que el punto resolutivo de interés quede en los términos siguientes:

*“**CUARTO.** Por los motivos expuestos en el considerando séptimo, se condena a la demandada, persona moral ***** ** *****”,
***** ** ***** **, misma que es conocida con su nombre comercial “*****” y que antes se denominaba “***** ** *****”,
***** ** ***** **, al pago de los frutos civiles, desde el*

*día siete de noviembre del dos mil veintidós, hasta el día en que se haga entrega de la fracción de sesenta metros cuadrados que forma parte de la superficie del predio ***** letra "A" de ****, ***** de la calle ***** de la localidad y municipio de ****, ***** totalmente desocupado, cuya liquidación deberá calcularse en la etapa de ejecución de sentencia, mediante el incidente de liquidación correspondiente; tomando como base para su cálculo, el valor en el mercado de arrendamiento determinado por los peritos en materia de renta inmobiliaria que, en su caso, ofrezcan las partes. Por tanto, se dejan a salvo sus derechos a fin de ofrezcan y exhiban el peritaje respectivo; en el entendido de que la suma mensual por concepto de frutos civiles no podrá exceder de la cantidad de \$ **,***. M.N. (***** ***, moneda nacional) solicitada en la demanda.”*

81. Por lo expuesto, considerado y fundado:

SE RESUELVE:

PRIMERO. Es fundado el agravio I; parcialmente fundado, pero inoperante el agravio II; e infundado el agravio III, expresados por ***** ***** ***** *****, por conducto de su mandatario judicial ***** ***** *****; en consecuencia:

SEGUNDO. Se **modifica** la **sentencia definitiva** de dos de septiembre del año dos mil veinticinco, dictada por el Juez Segundo Mixto de lo Civil, Familiar y Mercantil del Segundo Departamento Judicial del Estado, en el expediente número ***/****, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por ***** ***** ***** *****, en contra de la persona moral denominada “***** ***** ** *****”, ***** ***** ** ***** ***** , conocida como “*****” y antes denominada “***** ** *****”, ***** ***** ** ***** ***** , en términos de lo precisado en el considerando CUARTO del presente fallo.

TERCERO. No ha lugar a condenar en costas al recurrente en esta segunda instancia, por cuanto el recurso instado procedió parcialmente.

Notifíquese como corresponda y devuélvase el expediente original, junto con copia certificada de la presente resolución y de sus constancias de notificación, al juzgado de origen, para la ejecutoria



YUCATAN
PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE YUCATAN

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA TOCA CIVIL 706/2025

así constituida surta los efectos legales correspondientes en orden a su cumplimiento y, una vez hecho, archívese este toca como asunto concluido. Cúmplase.

Así lo resolvió la Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de sus integrantes, Magistrada Primera, Carolina Muñoz Gasca; Magistrada Segunda y Presidenta, Sofía Elena Cámara Gamboa; Magistrado Tercero, Alberto Salum Ventre; Mario Alberto Castro Alcocer, Magistrado Tercero de la Primera Sala Colegiada Penal y Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado, en funciones de Magistrado Cuarto de esta Sala por excusa de su titular; y Magistrado Quinto, Alan Jesús Hernández Conde, habiendo sido ponente el último de los nombrados, en la sesión de quince de abril de dos mil veintiséis. Firman las y los Magistrados que integran la Sala Colegiada Civil y Familiar, asistidos de la Secretaria de Acuerdos, María Magdalena Burgos Jiménez, quien da fe de lo actuado. Certifica.-

MAGISTRADA
CAROLINA MUÑOZ GASCA

MAGISTRADA PRESIDENTA
SOFÍA ELENA CÁMARA GAMBOA

MAGISTRADO
ALBERTO SALUM VENTRE

MAGISTRADO
MARIO ALBERTO CASTRO ALCOCER

MAGISTRADO PONENTE
ALAN JESÚS HERNÁNDEZ CONDE

SECRETARIA DE ACUERDOS
MARÍA MAGDALENA BURGOS JIMÉNEZ

Esta hoja corresponde a la última parte de la sentencia de treinta de marzo del dos mil veintiséis, dictada en autos del toca 706/2025 del índice de esta Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán.

Todos los textos eliminados en esta versión pública corresponden a información confidencial en su vertiente de datos personales (nombres de las partes, estado civil, domicilio, edades y datos de localización de los inmuebles). Fundamento Artículo 64 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán y 115 la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.