



PR.SCF.172.026.Civil

CÁLCULO DE FRUTOS CIVILES EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN. PARA SU CUANTIFICACIÓN DEBE ATENDERSE AL VALOR DE RENTA CON BASE EN EL DICTAMEN PERICIAL CORRESPONDIENTE.

Hechos: En un juicio ordinario civil, la parte actora ejerció acción reivindicatoria respecto de un inmueble de su propiedad, reclamando, entre otras prestaciones, el pago de frutos civiles derivados de la ocupación indebida por parte del demandado. La persona juzgadora de primera instancia declaró procedente la acción y, al fijar las bases para la cuantificación de los frutos civiles, determinó que éstos debían calcularse mediante la aplicación del interés legal sobre el valor catastral del bien. Inconforme con dicha determinación, la parte demandada interpuso recurso de apelación, alegando la falta de sustento legal y de idoneidad de dicho parámetro.

Criterio jurídico: Esta Sala determina que, el valor catastral del inmueble no constituye un parámetro objetivo para la cuantificación de los frutos civiles derivados de la procedencia de una acción reivindicatoria, pues dada la naturaleza de éstos, los cuales se vinculan con la renta que razonablemente pueda producir el inmueble en el mercado de arrendamiento, la base idónea para dicha cuantificación es el dictamen pericial en materia de renta inmobiliaria que se rinda en la etapa de ejecución, atendiendo a las características específicas del bien y a las condiciones del mercado. En consecuencia, los frutos civiles sólo podrán fijarse en cantidad líquida cuando existan elementos suficientes para ello.

Justificación: De conformidad con el artículo 755 del Código Civil del Estado, los frutos civiles se identifican con las rentas o ingresos que un bien puede producir. Por su parte, el valor catastral constituye un método de valoración cuya finalidad es servir de base para la determinación de contribuciones vinculadas con la propiedad inmobiliaria, por lo que no refleja necesariamente el valor comercial ni la rentabilidad real del inmueble. 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. La determinación de la renta que razonablemente habría producido el inmueble exige un análisis técnico que considere factores como ubicación, uso, características físicas, condiciones del mercado y dinámica económica, lo cual únicamente puede ser apreciado mediante conocimientos especializados. De ahí que el dictamen pericial en materia de renta inmobiliaria que se rinda en la etapa de ejecución constituya el medio idóneo para dotar de objetividad y certeza a dicha cuantificación. 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 responda a criterios técnicos, razonables y acordes con la naturaleza de la prestación reclamada.

Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán. Apelación. Toca: 706/2025. Sesión de 15 de abril de 2026. Magistrado Alan Jesús Hernández Conde. Unanimidad de Votos.