----- **NÚMERO: 366 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS) BIS**.----------

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, a diez de diciembre de dos mil diecinueve**.----------

----- V I S T O para resolver de nueva cuenta el toca número 332/2018, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora ***** ****** *****, contra la sentencia de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, dictada dentro del expediente número ********, correspondiente al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión promovido por ***** ****** ***** en contra de ********** **********, en su carácter de institución fiduciaria; ********** **********, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en Matamoros, Tamaulipas; vista también la ejecutoria de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito,

recaída al Juicio de Amparo Directo número ********, mediante la cual se concedió el amparo y protección constitucional al quejoso ***** ****** ***** y,----------

---------- **R E S U L T A N D O** ----------

----- **PRIMERO.-** La sentencia impugnada por medio del recurso de apelación a que el presente toca se refiere es de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, cuya parte resolutiva a continuación se transcribe:----------

> ***...ÚNICO**:- Se declara que NO HA PROCEDIDO el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión, promovido por ********** en contra de ********** ********, en su carácter de institución fiduciaria; ********** **********, **********, **********, ********** e **********, toda vez que no se acreditaron los hechos de la acción, en contravención de lo dispuesto por el artículo 273 del Código Civil vigente en el Estado; lo que se considera como causa suficiente para abstenerse de analizar las excepciones y defensas opuestas por la Licenciada **********, en su carácter de Apoderada General Para Pleitos y Cobranzas de **********; consecuentemente, se absuelve a las partes demandadas de las prestaciones reclamadas. Finalmente, se condena a la parte actora al pago de gastos y las costas generados por la tramitación de este asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 127 y 130 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; **Notifiquese personalmente a las partes...***

----- **SEGUNDO.-** La parte actora se inconformó con la resolución anterior y, consecuentemente, interpuso recurso de apelación, mismo que tocó conocer por turno a esta Primera Sala Colegiada, la cual, previos los trámites legales, con fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, dictó la resolución número 366 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS), la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:----------

*...**PRIMERO**.- Han resultado el primero inoperante por insuficiente, el segundo fundado pero inoperante, el tercero, cuarto y sexto infundados, mientras que el quinto fundado, los conceptos de agravio expresados por la parte actora, ***** ****** *****, contra la sentencia de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, dictada dentro del expediente número ********, correspondiente al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión promovido por ***** ****** ***** en contra de ********** ********, en su carácter de institución fiduciaria; ********** **********, ********** ********** ********** E ********** ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en Matamoros, Tamaulipas, cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo; **SEGUNDO**.- Se modifica el punto resolutivo único de la sentencia definitiva a que se alude en el resolutivo anterior, reinterándose el fondo del asunto que ahora se resuelve, para quedar como sigue:*

***...Único.- ...** Finalmente, en virtud de que las partes no actuaron con temeridad o mala fe, no procede condena en costas y cada parte reportará las que hubiere erogado...*

***TERCERO**.- No se hace especial condena en costas de esta instancia, en términos del considerando cuarto de la presente resolución; **CUARTO**.- Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su*

oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido; ***Notifíquese personalmente****.-*

----- **TERCERO.-** La demandada, no conforme con la resolución anterior, promovió demanda de amparo directo de la que conoció por turno el Segundo Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, el cual, transcurridos los trámites correspondientes, con fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, resolvió el juicio de garantías de que se trata, por el que concedió el amparo y protección de la Justicia Federal al quejoso ***** ****** *****, y;----------

---------- **C O N S I D E R A N D O** ----------

----- **PRIMERO.-** El Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, al resolver el juicio de amparo de que se trata, lo hizo en los términos del considerando octavo del mencionado fallo protector, cuya parte conducente a continuación se transcribe:----------

OCTAVO. Determinación

Una porción de los conceptos de violación resultan sustancialmente ***fundados****, y los demás de estudio innecesario.*

*A través de los conceptos de violación identificados como "****PRIMERO", "SEGUNDO"*** *y* ***"TERCERO"****, el quejoso sostiene:*

I. *Que la responsable viola las garantías de legalidad, seguridad y tutela efectiva contenidas en los artículos 1, 14, 16 y 17 constitucionales; además, vulnera el artículo 736 del Código Civil del Estado, pues la acción también la ejerció en contra de quien aparece como propietario del bien, en el caso Banco Internacional, Sociedad Anónima, y desde luego, en contra de las personas que tiene la certeza de que son vendedores reales, porque ya había celebrado contrato de*

*compraventa -de otro predio contiguo al que es materia de usucapión- el dos de enero de mil novecientos noventa y ocho, el cual fue escriturado el veinticuatro de mayo de dos mil, lo que era acorde con la jurisprudencia 1a./J. 58/2004, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro "**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO.**"*

II. *Que la responsable viola las garantías de legalidad, seguridad y tutela efectiva contenidas en los artículos 1, 14, 16 y 17 constitucionales porque **********, no contestó la demanda, en tanto que el banco, al parecer fusionante, sí lo hizo (**********, **********), sin que exhibiera la escritura de fusión para estar en aptitud de conocer la fecha en que ocurrió tal unión, pero sobre todo para tener una visión más amplia del contrato de fideicomiso.*

III. *Que ello deviene en falta de legitimación pasiva de ********** , **********, **********, lo cual ha venido impugnando desde primera instancia y posteriormente en apelación; confundiendo la responsable ese reclamo con el ofrecimiento y desahogo de pruebas, sin reparar que la legitimación es un elemento de la acción, y un presupuesto procesal en términos del artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que únicamente cuando se acredita ella, el actor o demandado tienen posibilidad de éxito, lo que no aconteció en el presente caso, sustentando sus argumentos -además- en las tesis aisladas del Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito y Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo los rubros: **"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL" y "LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER***

ETAPA DEL PROCEDIMIENTO”. IV. *Que la causa generadora de la posesión debió adminicularlo con otros elementos de prueba, como lo son las confesionales fictas de todos los demandados quienes jamás comparecieron a absolver posiciones pese a encontrarse legalmente notificados, y por tanto, admitieron los hechos de la demanda.*

Como se adelantó, lo anterior se estima substancialmente fundado para conceder la tutela constitucional, aun cuando se deba acudir a la figura de la causa de pedir, pues como lo argumenta, la sala dejó de analizar distintos agravios encaminados a sostener la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva en demérito de las garantías de legalidad, seguridad y tutela efectiva contenidas en los artículos 14 y l6 constitucionales.

Al respecto, cabe señalar que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 139/2005, ha considerado que se colma la fundamentación y motivación -tratándose de actos jurisdiccionales- cuando el órgano respectivo realiza un análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, apoyándose en preceptos legales, que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, exponiendo concretamente las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.

Concomitante con lo anterior, debe señalarse que los artículos 946 y 949, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos y, si bien los artículos citados no precisan regla alguna sobre cómo expresarlos o cómo abordar su estudio en la sentencia, tal como lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es suficiente la expresión clara de la causa de pedir, lo cual redunda en beneficio del apelante, pues facilita al tribunal el mejor entendimiento de sus pretensiones; y, en cuanto al estudio de los agravios en la sentencia, los principios rectores de la actividad jurisdiccional, como los de congruencia y exhaustividad de las sentencias, así como el deber de fundamentación y motivación previsto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conducen a establecer la necesidad de que la sentencia, ***como cualquier documento que busca***

***demostrar su razonabilidad**, sea clara sobre los temas tratados, así como demostrativa de los motivos y fundamentos del tribunal para confirmar, revocar o modificar la sentencia de primer grado.*

*En ese sentido, **es fundamental que el tribunal sea cuidadoso en identificar o entender correctamente en qué consisten los agravios del apelante,** como paso previo para cumplir el deber de resolver en forma congruente y exhaustiva, esto es, sobre lo que efectivamente se pide y respecto a todo lo que se pide.*

*Apoya a lo anterior, la tesis aislada sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación visible en la décima época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, registro 2007671, libro 11, octubre de dos mil catorce, tomo I, tesis 1a. CCCXXXVI/2014 (10a.), página 584, bajo el rubro: **"AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU CORRECTA IDENTIFICACIÓN POR EL TRIBUNAL DE ALZADA ES FUNDAMENTAL COMO PASO PREVIO PARA SU ESTUDIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO)."***

Sobre esa base, se considera que el proceder de la sala responsable es violatorio del principio de congruencia porque soslaya el análisis de diversos agravios hechos valer por el ahora quejoso en la apelación.

*Se estima ello porque de una confrontación de los agravios aducidos, las consideraciones vertidas en el acto reclamado y los conceptos de violación resumidos, se advierte que la responsable soslayó -concretamente- aquellos en los que planteó (i) que la acción de usucapión no solo la planteó en contra de **********, ********** **********, quienes aparecen como vendedores, sino también en contra de quien aparece como propietario del inmueble ante el registro público de la propiedad, como lo es **********; (ii) que esta institución bancaria no ocurrió a contestar la demanda, lo cual no fue ponderado por la responsable en su ejecutoria; (iii) que ********** **********, **********, no acreditó tener legitimación pasiva porque no exhibió documento alguno que demostrara la fusión, razón por la que carecía de derecho para contestar la demanda a favor de Banco Internacional, Sociedad Anónima; y (iv) que respecto al tema de la causa generadora de la posesión debió*

adminicularlo con otros elementos de prueba, como lo son las confesionales fictas de todos los demandados quienes jamás comparecieron a absolver posiciones pese a encontrarse legalmente notificados, y por tanto, admitieron los hechos de la demanda.

*Es así, porque como se ha razonado, la responsable centra su determinación en establecer que no se demostró que los codemandados ********** , ********** ********, pudieran disponer del inmueble materia de la usucapión porque en el registro público de la propiedad aparece a nombre de otra persona; empero, soslaya realizar pronunciamientos muy puntuales en cuanto a los agravios en los que sostiene el ahora quejoso que precisamente por esa circunstancia demandó a Banco Internacional, Sociedad Anónima, que este y los demás no contestaron la demanda, por lo que admitieron los hechos imputados por él, sin que -por otro lado- ********** *, ********** hubiera acreditado tener legitimación pasiva.*

Lo anterior se maximiza al tomar en cuenta que, de la jurisprudencia 1a./J. 58/2004, de rubro ***"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO."****, que cita el quejoso en sus conceptos de violación, se aprecia que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, determinó que la codificación en estudio (Código Civil para el entonces Distrito Federal), no contemplaba la hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario, determinando que aun cuando en la generalidad de los casos, ambos sujetos deben coincidir; cuando esto no es así, no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad; señalando que esa ley no limita el ejercicio de la acción respectiva solo en contra del propietario que aparece en el registro público, cuando se sabe que el propietario real es otro, por lo que ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe*

demandar a los dos sujetos mencionados, ***pues solo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría****, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente"; consideraciones todas ellas que coinciden con una porción de los agravios hechos valer, y que no fueron atendidos por la sala responsable.*

De ahí que el proceder de la responsable vulnere el principio de seguridad y de tutela judicial efectiva referido por el quejoso, al no abordar una parte de los agravios hechos valer en la apelación.

En tal virtud, la ***JUSTICIA DE LA UNIÓN AMPARA Y PROTEGE*** *a la parte quejosa, respecto del acto y autoridad precisada.*

NOVENO. Efectos de la concesión del amparo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77, fracción I de la Ley de Amparo, los efectos de la concesión del amparo y protección de la Justicia Federal, son para que la autoridad responsable:

I. *Deje insubsistente la resolución reclamada.*

II. *En su lugar, dicte otra en la que analice los agravios hechos valer por el apelante y que fueron destacados en la presente ejecutoria.*

III. *Con libertad de jurisdicción se vuelva a pronunciar como en derecho corresponda.*

Por lo expuesto y fundado;

----- **SEGUNDO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 fracción II, de la Ley de Amparo, esta Sala, a fin de cumplir con la ejecutoria concesoria de Amparo, de la que se desprenden los razonamientos transcritos en el considerando anterior, se deja insubsistente la resolución número **366 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS)** emitida en los autos del presente toca, con fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, y, en su lugar, se procede dictar este nuevo fallo, en acatamiento a lo ordenado por el Segundo Tribunal Colegiado

en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito.----------

----- **TERCERO.-** Los conceptos de agravio expresados por la actora apelante consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe: ----------

AGRAVIOS

PRIMERO:- Me causa agravio la sentencia recurrida, específicamente en el Considerando único, (página 8 de 13), lo que transcribo literalmente: (SE TRANSCRIBE).

*En lo medular el Juez de Autos, que el justo exhibido por el suscrito carece de toda eficacia probatoria debido a que no se acredita que dichos vendedores podían disponer de la fracción terreno objeto de este juicio. Había cuenta que previo a la celebración del contrato de compraventa celebrado entre el actor y la Señora ********** por sí y por sus hijos ********** en 11 de noviembre de 1999, el titular del bien inmueble del que se pretende usucapir una fracción, lo era el ********** de Capital Variable, quién adquirió en cuanto al 100% de propiedad por título de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio, en fecha 21 de diciembre de 1998.*

*Es inexacto el argumento del C. Juez de Primera Instancia, pues si bien es cierto, que los vendedores: Señora ********** por sí y por sus hijos ********** (aquí demandados), celebraron un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y "Traslativo de Dominio", con el_********** de Capital Variable en fecha 21 de diciembre de 1998, también es verdad, que los vendedores se reservaron su derecho de continuar realizando* ***por su cuenta*** *o de terceros la promoción de los bienes inmuebles* ***y su venta****, en la inteligencia que* ***el dinero recibido por la enajenación sería recibido por ellos directamente*** *con el fin de pagar los gravámenes existentes en cada una de las propiedades, tal como se aprecia de la Declaración I.- inciso b), del referido Contrato de Fideicomiso; mayores luces encontramos de la simple lectura de la Cláusula DÉCIMA*

<u>TERCERA</u>, (foja 19), del precitado Contrato de Fideicomiso que transcribo textualmente: (se transcribe).
De la simple lectura de esta cláusula se advierte claramente que los vendedores nunca transfirieron el dominio de las propiedades afectadas al fideicomiso, pues conforme al artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, de haberlo hecho, la ley tributaria lo hubiera considerado como enajenación, aún y cuando se reservaran el dominio del bien enajenado, lo que habría generado el pago de elevados impuestos;de modo que quizá para evitar el pago de colosales contribuciones, prefirieron los vendedores adoptar la figura de reversión del patrimonio fideicomitido, reservándose éste derecho y quedando tan solo la apariencia o simulación de un Contrato Traslativo de Dominio, sin embargo, en puridad jurídica y fiscal, este Contrato debe considerarse tan solo de Administración de los bienes fideicomitidos, dado que jamás se produjo la traslación de dominio. Luego entonces, los vendedores si disponían de los bienes porque han sido y siguen siendo los propietarios y están y estaban en aptitud de celebrar toda clase de contratos, como el de compraventa que celebraron con el suscrito.

*Los fideicomitentes, (así se les denominó a los vendedores), conforme a la primera foja del multicitado Contrato de Fideicomiso, Escritura Pública Número *****, volumen ***, Libro *, Foja 24, del 21 de Diciembre de 1998, pasada ante la fe del Licenciado **********, Notario Público Número **, en ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; son: Señora **********, señor ********** y señor **********.*
*De las 11 propiedades otorgadas en administración a la Institución Bancaria por los vendedores, corresponde a la marcada con el arábigo 9 (foja 8) del contrato de fideicomiso, donde se haya la descripción del inmueble del cual el suscrito pretende usucapir una fracción de ***** m2 metros cuadrados.*
A mayor abundamiento de que los vendedores disponían del bien inmueble para celebrar el contrato de compraventa con el suscrito, lo encontramos en la CLÁUSULA QUINTA:- (foja 13), <u>FINES DEL FIDEICOMISO.</u>- Son fines del Fideicomiso... inciso c) Que durante el tiempo de duración del fideicomiso, los fideicomitentes (en cláusula segunda se les denomina también Clientes), en lo personal y no por apoderado

promueven la enajenación de los bienes inmuebles integrantes del patrimonio fideicomitido por ellos mismos o a través de los corredores de bienes raíces que al efecto determinen por escrito, con el objetivo de que al realizar dicha enajenación los clientes paguen los gravámenes siempre y cuando los mismos hayan sido declarados legítimos y pagables por la autoridad judicial, en la cuál los fideicomitentes hayan sido parte y hayan sido oídos y vencidos en juicio y una vez que la Autoridad haya dictado sentencia firme y ejecutoriada mediante la cual ordene su pago.."

Basta la simple lectura de éstas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para arribar a la conclusión que los vendedores disponían de los bienes inmuebles afectos a dicho fideicomiso y por tanto el contrato de compraventa celebrado entre el suscrito y los susodichos vendedores tiene validez dado que se actualizan los elementos de la compraventa como son la existencia de una parte que transfiere o se obliga a transferir a otra propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.

En este orden de ideas, es evidente el agravio que me causa el juez de los autos, al negarle eficacia probatoría al justo título con la cual acredito la causa generadora de mi posesión, que presente para justificar mi calidad de poseedor en concepto de propietario, de buena fe, de manera pacifica, contínua y pública, en concepto de propietario, de buena fe, de manera pacífica, continua pública, por todo el tiempo que exige la ley para usucapir; por otra parte, al omitir el juez de autos, la valoración de todo el caudal probatorio ofrecido y desahogado en juicio con que debió concatenar aquellas, con las que demuestro plenamente mi acción de prescripción positiva o usucapión ejercitada vulnera jurídica y debido proceso, contenidas en los artículos 1°., 14, 16 y 17 de la Constitución Federal, en relación con los artículos: 716, 717, 718, 721, 719, 730 fracción I, 1582, 1653 del Código Civil de Tamaulipas;113 del Código Procesal Civil, por lo que deberá estimarse fundado este Agravio.

SEGUNDO:- Me causa agravio la sentencia definitiva número 108, dictada en fecha dieciocho de abril del año en curso, por cuanto hace al Resultando Segundo, (página 2 de 13), en la que el juez primero de lo civil, manifiesta textualmente "Constando de autos el cómputo probatorio cuantificado por la Secretaría de este juzgado, dentro de la dilación probatoria, ***ambas partes propusieron pruebas de su intención*** *y ..."; lo cuál resulta a toda luces inexactas, toda vez que las partes demandadas*

*********** ***; ********** ; ********;
**********;
**********;
**********; y el
********** *********, *ninguno de ellos aportó prueba alguna dentro de la dilación probatoria, aún más, ninguno de ellos contestó la demanda no obstante haber sido legalmente notificados y emplazados, excepto el **********, quién a través de la Licenciada **********, en su carácter de Apoderada General para pleitos y cobranzas contestó la demanda, empero sin acreditar su fusión de **********, (quien aparece ante el Registro Público de la Propiedad como propietario del bien inmueble cuya fracción pretendo usucapir), para acreditar la fecha, condiciones jurídicas e inscripción de la fusión del ********** ***, al ********** Pese a haberlo objetado a través de mi autorizado, en tiempo y forma, durante el desahogo de vista que se nos diera con la contestación de la demanda. Luego entonces el juez de los autos viola en mi perjuicio el principio de congruencia plasmado en el artículo 113 del código procesal civil, que a la letra dice: "Las sentencias deberán ser congruentes, con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito.."; , en relación con el numeral 50 del mismo ordenamiento legal en consulta, que alude a la legitimación de parte cuando la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, toda vez que la legitimación en la causa constituye una condición de la acción y no un presupuesto procesal, por ende, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas, incluso de oficio por el juzgador ya que únicamente en el supuesto que se acredite la legitimación del actor y el demandado, tiene la posibilidad de éxito la demanda, pero si falta la legitimación en el actor o en el demandado, la demanda ó la contestación, tiene que ser desestimada; basta un simple vistazo a la tesis sustentada por el CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO. Número de registro, 163322, cuyo rubro es de la literalidad siguiente: LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL, para corroborar lo*

argumentado por el suscrito, y en ese tenor, el juez de autos, actúa de manera contraria a los dispositivos legales en comento y por consiguiente vulnera las garantías de legalidad, seguridad juridica y debido proceso consagradas en los artículos 1°.,14, 16 y 17 de la Constitución Federal, en relación con los artículos:716, 717, 718, 721, 729, 730 fracción I, 1582, 1653 del Código Civil de Tamaulipas;113 del Código Procesal Civil, pues de haberse constreñido a los preceptos legales invocados, otro hubiera sido el resultado de su sentencia, por lo que deberá estimarse fundado este Agravio

TERCERO:- Me causa agravio la sentencia recurrida, en lo que respecta al Considerando Único (página 3 de 13), que literalmente transcribo la primera parte (se transcribe).

*Causa agravio al suscrito, que el juez de autos, haga una indebida valoración del caudal probatorio aportado al juicio y solo se reduzca a argumentar que con el dicho del apelante y los documentos privados denominados "contrato de compraventa" y contrato de cesión de derechos de posesión", estimo demostrar la acción de prescripción positiva ó usucapión ejercida, pues no existe razón válida para que el juez de autos insista que la causa generadora de la posesión la constituyen solamente mi dicho y los contratos privados de compraventa y de cesión de derechos de posesión y pretenda hacer a un lado que dichos documentos solo generan un indicio de dicha circunstancia y es menester adminicularlo con otros medios de prueba que fueron ofrecidos y desahogados durante el juicio, tales como las confesionales fictas de todos los demandados, las testimoniales de los diversos testigos, la inspección judicial practicada in situ, la pericial topográfica que identificó claramente la fracción del predio a usucapir, las fotografías, las documentales públicas consistente en escritura otorgada por las demandadas en favor del suscrito, documentales públicas de inscripción del giro comercial ante el SAT, recibos de teléfono, de servicio de energía eléctrica, de servicio de agua y drenaje, todos con el domicilio que habito y funciona mi negocio de nevería y paletería denominado ********, con lo cual demuestro plenamente que adquirí el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo he poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, puedo valerme de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o **título***

subjetivamente válido, *como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacifica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Cortes de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia de la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien trasmitió al suscrito la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó de buena fe, y no con violencia. Basta un simple vistazo a la Escritura Pública acta número *****, volumen 208, del día veinticuatro de mayo de año Dos Mil, ante el Licenciado ****************************, Notario Publico Número ***, en ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, para comprobar que quién transmitió la propiedad al suscrito la Señora ***********************************, de una fracción de ***** metros cuadrados del mismo inmueble, evidentemente gozaba de facultades para celebrar toda clase de contratos y recibir los pagos correspondientes, como aconteció con la celebración del contrato de compraventa de diversa fracción parcial de ***** m2 metros cuadrados, objeto de este juicio, seis meses y trece días de antelación, es decir, el 11 de noviembre de 1999, por lo que esta probanza, se debe concatenar con el resto del caudal probatorio para llegar a la certeza jurídica, de que nadie me ha discutido la posesión ni perturbado, como tampoco ha mediado violencia y por ende, ha sido pacífica.*

Argumentos anteriores que se robustecen con la Jurisprudencia sustentada por Plenos de Circuito, Décima Época, registro 2015403, publicada el 27 de Octubre de 2017, Tesis PC.I.C.J./ C, (10a), consultable bajo la voz:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PÁCIFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUELLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA. *(SE TRANSCRIBE).*

Al negar el juez de autos, eficacia probatoria al título subjetivamente válido ofrecido por el suscrito sin valorar el caudal probatorio con que debió concatenar el entramado jurídico para arribar a la certeza de mi pretensión, vulnera las garantías fundamentales del suscrito contenidas en los artículo 1°., 14, 16 y 17 de la Constitución Federal, en relación con los artículos 693, y 694 fracción II y III, del Código Civil de Tamaulipas, por lo que deberá estimarse fundado este Agravio.

CUARTO:- Me causa agravio la sentencia recurrida, específicamente en el Considerando Único, (página 8 de 13), lo que transcribo literalmente (SE TRANSCRIBE)

*El agravio deriva de la apreciación infundada del juez de primera instancia al referir únicamente el recibo de pago $ ******** dólares americanos, sin hacer referencia alguna que no se trata del único pago que entregara el suscrito a los demandados, puesto que también se exhibieron 4 copias certificadas que contienen seis entregas de dinero en efectivo, inciso D), del escrito de pruebas, que ascienden a la cantidad de $ ******** dólares americanos, que sumados a la entrega inicial de $ ******** dólares americanos, se completó el pago pactado de $ ******** dólares americanos, en el contrato de compraventa, de lo cuál es omiso el juez A Quo. Asimismo el juez A Quo, no advierte que dichos vendedores pudieran estar facultados para disponer la venta de la fracción de terreno objeto de este juicio, habida cuenta que no valoró la documental pública consistente en Escritura Pública, acta número *****, volumen 208, del día veinticuatro de mayo del año Dos Mil, ante el Licenciado **********, Notario Público Número ***, en ejercicio en la ciudad de Matamoros Tamaulipas, la Señora **********, en su calidad de fideicomitentes otorgaron escritura de transmisión de dominio y ejecución parcial del fideicomiso, respecto de una fracción de ***** metros cuadrados de terreno y construcción sobre el mismo existente, ubicada en calle ********** **********, que el suscrito había adquirido con anterioridad y fue escriturado a nombre de mis menores hijos en aquella época. Como se advierte de la fecha de la escritura, esta operación de compraventa se celebró, SEIS MESES, TRECE DIAS, después de que los demandados Señora **********, por sí, y*

*en representación de sus hijos ********** **, celebramos el contrato privado de compraventa de la diversa fracción de ***** m2, metros cuadrados, en fecha 11 de noviembre de 1999, la cuál es objeto de este juicio. Todo lo anterior generó en el suscrito la creencia invencible y firme convicción que las personas con las que realizaba la citada operación de compraventa, eran los legítimos propietarios del predio que se pretende usucapir.*

El juez A Quo, desdeña también, que el suscrito ha poseído en concepto de dueño, dado el título subjetivamente valido que he exhibido, desde el 11 de noviembre de 2004, por lo que a la luz del numeral 730 del código civil, los bienes inmuebles se adquieren por usucapión, fracción I, en cinco años, cuando se poseen de buena fe, como es el caso que nos ocupa, conforme a lo previsto por el diverso 694, fracciones II y III, del código civil, que define quien es poseedor de buena fe, siendo el que ignora los vicios de su título o el que ignora que su título es insuficiente, y acota: la ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo; en esa tesitura, desde el 11 de noviembre de 2004, se consumó la prescripción positiva o usucapión, tal como lo prescriben las disposiciones legales antes invocadas.

Amén de lo anterior, el artículo 689 código civil de Tamualipas, dispone que la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales;el numeral 693, del mismo ordenamiento en comento, dice que la posesión es de buena o mala fe, pero la buena fe se presuma siempre; en tanto que al que afirme la mala fe del poseedor le corresponda probarla; artículo 716, posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia; artículo 717, posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741; artículo 718, posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos, también lo es la que está inscrita en el registro de la propiedad;en tanto que el diverso 729 del mismo código civil prevé que la posesión necesaria para usucapir debe ser : I.- Adquirida y disfruta en concepto de propietario;II.- Pacífica, III. Contínua, IV.- Pública, y el numeral 730.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión, I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe; Ahora bien, una interpretación armónica y sistemática de los preceptos en comento, permite establecer, que para el caso de la prescripción positiva,en el supuesto de ser poseedor de buena fe, como es el caso concreto, es

necesario que el actor acredite tener un justo título aunque conforme a la nueva reflexión de la Suprema Corte, sea subjetivamente válido, ya que tal instrumento implica y constituye la causa generadora de la posesión la cuál adminiculada con los demás requisitos que la posea en concreto de dueño, de manera pacífica, continua y pública, colman los extremos de la usucapión.

No hay que perder de vista que la Usucapión, entraña dos vertientes, una positiva que es la que ejercita el actor y una negativa que corresponde al demandado para demostrar la mala fe del poseedor o que su posesión no es originaria, sino derivada; cuestiones que no se dieron en la especie, puesto que ninguno de los demandados ofreció pruebas para demostrarlo, como tampoco comparecieron a desvirtuar las ofrecidas y desahogadas por el suscrito.
El agravio deriva de la inobservancia por parte del juez de los autos, de los argumentos vertidos y disposiciones legales invocadas, por lo que vulnera las garantías fundamentales del suscrito consagradas en los artículos 1°., 14, 16 y 17 de la Carta Magna, en relación con los artículos: 716, 717, 718, 721, 729, 730 fracción I, 1582, 1653 del Código Civil de Tamaulipas;113 del Código Procesal Civil, por lo que deberá estimarse fundado este Agravio.

QUINTO:- Causa agravio al suscrito la sentencia recurrida, específicamente el Resolutivo Único, en el que declara (se transcribe).

*Es injusta la determinación del juez de autos de absolver a las demandadas, entre las que se encuentra el ********** ********** ,, ********, quien aparece en el Registro Público de la Propiedad como propietario del bien inmueble a usucapir, siendo que en el Resultado Segundo las declaró en rebeldía, y teniéndose por admitidos los hechos de la demandada entablada en su contra que dejaron de contestar, salvo prueba en contrario, pruebas que nunca aportaron en juicio y por lo tanto considero improcedentes la condena al pago de gastos y costas puesto que no ha habido temeridad o mala fe de parte del actor, toda vez que no se trata de un juicio que verse sobre acciones de condena, sino más bien, se trata de una sentencia declarativa o constitutiva de derechos por lo que al no haber temeridad o mala fe, no se actualizan los*

extremos para condenar al pago de gastos y costas judiciales.
Por tal motivo, este actuar del juez A Quo, vulnera las garantías fundamentales del suscrito contenidas en los artículos 1°., 14, 16 y 17 de la Constitución Federal, en relación con los artículos 693, y 694 fracciones II y III, del Código Civil de Tamaulipas, por lo que deberá estimarse fundado este Agravio.

SEXTO:- Causa agravio al suscrito la sentencia recurrida, específicamente el Considerando Único, (página 9 de 13), específicamente por cuanto refiere textualmente:(se transcribe)

*El agravio deriva del argumento vertido por el juez de primera instancia, al sostener que el contrato de compraventa celebrado entre el suscrito y la que se ostentaba como propietaria del bien inmueble Señora ********, respecto de una fracción de terreno objeto de este juicio, se trataba de una posesión derivado, sin embargo, desde el 11 de noviembre de 1999, fecha cierta en que lo celebramos, hasta la fecha actual, tanto la susodicha como la Institución de crédito que aparece como propietaria del referido inmueble, desde entonces han estado en su derecho y posibilidad plena de exigirme la entrega de la posesión del mismo, si ese fuera el caso, puesto que han transcurrido casi 19 años, sin haber realizado los demandados, las más mínima gestión judicial ni extrajudicial con tal fin, por lo que es clara la evidencia que mantengo la posesión del predio en concepto de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe.*
*Elementos que acreditan mi posesión y ocupación sobre el predio objeto del juicio, así como la posesión sigue siendo por lo menos permanente y originaria en contra del criterio equivocado del Juez de que no logré acreditar la posesión sobre le mismo en concepto de propietario; asimismo, que en el hecho quinto de mi demanda argumenté que en la misma época en que celebré el contrato de compraventa de la fracción de ***** metros cuadrados, había adquirido de los mismos demandados, diversa fracción con superficie de ***** metros cuadrados que finalmente me otorgaron la escritura respectiva, el 24 de mayo del año 2000, mediante instrumento público número ****, pasado ante la fe del Notario Público número ***, Licenciado ********** cuya copia certificada obra en el expediente ya que la acompañe a mi escrito*

inicial de demanda, siendo ofrecida como prueba documental pública, que jamás valoró el juez de primera instancia.

A lo anterior, cabe reiterar que los demandados no contestaron la demanda, no obstante encontrarse debidamente notificados y emplazados, por lo tanto, fueron declarados en rebeldía y el juez de autos, los tuvo por admitiendo los hechos de mi demanda, salvo prueba en contrario. Pruebas que jamás aportaron a juicio.

Tenemos además que de la prueba testimonial a cargo de los señores ********** ********** **********, *estos coincidieron en manifestar que el predio en que el suscrito vive con su familia y tiene su negocio de nevaría y paletería denominado ******** es el marcado con el número* ********** ********** **********;*que tomé posesión de dicho predio desde hace más de 18 años; que ninguna persona me ha pedido judicial o extra judicial la posesión de dicho predio, por lo que nunca ha sido interrumpida; amén de la buena fe, que se presume conforme al artículo 693 del código civil,, la he demostrado con el título subjetivamente válido que exhibí en juicio, cuyo contrato cumple con elementos de existencia como son; consentimiento y objeto que pueda ser materia del contrato, pero además, por el significativo hecho, que los vecinos que conocen como propietario del inmueble en cuestión, ya que ejerzo actos de dominio sobre dicho predio, tal y como se desprende de las respuestas que dieron dichos testigos a las preguntas marcadas con los números cinco, seis, doce, trece, quince y dieciséis, surtiéndose por ende lo dispuesto por los artículos 409 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y acreditándose de esta manera las cualidades a que se refiere el artículo 729 del Código Civil de Tamaulipas, es decir, que la posesión que se pretenda usucapir sea en concepto de propietario en forma pacífica, continua y pública; lo que también quedo corroborado con los recibos expedidos por **********; con los avisos recibos expedidos por la **********; con el recibo expedido por la Junta de Aguas y Drenaje, pues si bien tales documentos solo generan indicios sobre la posesión que detenta el actor, concatenados con la prueba testimonial, robustecen los hechos plasmados en la*

*demanda; de igual manera, con la diversa documental privada consistente en el certificado de inscripción vigente ante el SAT, Servicio de Administración Tributaria, de esta ciudad, además de acreditar que el citado inmueble se encuentra inscrito como de la propiedad de ********,*
*********,*
*********; en su conjunto sustentan las cualidades de la posesión que pretende usucapir la parte actora, al concatenarlas con la prueba testimonial que ofrecí, pues es ésta la prueba idónea para demostrar tales elementos de la acción.*
Por tal motivo, ante la omisión de valorar todo este caudal probatorio en la sentencia recurrida, el juez de autos vulnera las garantías fundamentales del suscrito contenidas en los artículos 1°., 14, 16 y 17 de la Constitución Federal, en relación con los artículos 729 y 730 del Código Civil de Tamaulipas, por lo que deberá estimarse fundado este Agravio.

----- **CUARTO.-** En acatamiento a la ejecutoria del Juicio de Amparo ********, como ya se indicó, se deja insubsistente la sentencia dictada por esta autoridad el veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, analizadas las alegaciones que anteceden, se arriba a la conclusión que resultan el segundo fundado pero inoperante en parte e infundado en otra, en tanto que el primero, tercero, cuarto y sexto fundados pero inoperantes, mientras que el quinto de estudio innecesario, en virtud de los razonamientos que enseguida se enunciarán.----------

----- Por cuestión de método se analizarán en primer orden el agravio segundo, enseguida los agravios primero, tercero, cuarto y sexto, y por último el agravio quinto.----------

----- En el segundo agravio, arguye el inconforme que en el resultando segundo de la sentencia que se impugna, el Juez *A quo* manifiesta lo siguiente: *"...Constando de autos el cómputo*

probatorio cuantificado por la secretaria de este Juzgado, dentro de la dilación probatoria, ambas partes propusieron pruebas de su intención y...”; lo cual esgrime es falso, ya que ninguna de las partes demandadas aportó pruebas en la etapa probatoria, que no contestaron la demanda, a excepción del **********.----------

----- Por eso alega que el *A quo* violó en su perjuicio el principio de congruencia contenido en el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles en relación con el numeral 50 del referido ordenamiento, que establece que la legitimación de parte se actualiza cuando la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, toda vez que la legitimación en la causa constituye una condición de la acción y no un presupuesto procesal, por ende se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizados, incluso, de oficio por el Juzgador, ya que únicamente cuando se acredite la legitimación del actor y del demandado tiene posibilidad de éxito la demanda pero si falta, la demanda debe ser desestimada.----------

----- Por ello, esgrime el apelante que de todos los demandados, únicamente contestó la demanda el **********, a través de la licenciada **********, en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas; sin embargo,

arguye el inconforme que no acreditó su fusión de ********** (**********) para acreditar la fecha, condiciones jurídicas e inscripción de la fusión del ********** al **********, pese haberlo objetado a través de su autorizado, en tiempo y forma, durante el desahogo de vista a la contestación de la demanda.----------

----- El anterior agravio es fundado pero inoperante e parte e infundado en otra. La primera calificación, se estima así porque lo fundado deviene, cuando refiere el inconforme que el Juez *A quo* estimó en el resultando segundo de la sentencia que se revisa que ambas partes ofertaron pruebas, pues le asiste la razón, sin embargo, a su vez el agravio se torna inoperante, porque aún y cuando así lo relató el Juzgador, ningún perjuicio le depara al recurrente, puesto que del considerando único se advierte que, no valoró ninguna prueba que proviniera por la parte demandada, puesto que al estudiar la acción, determinó que aquella no se justificó.----------

----- Ahora bien, lo infundado en otra parte del mismo agravio resulta, al afirmar el apelante que no se acreditó la fusión de la institución bancaria denominada ********** (**********) al **********, pues contrario a ello, se advierte de autos, particularmente de la foja 96 del

cuaderno principal, que en el testimonio de la escritura que contiene el nombramiento de delegados fiduciarios y otorgamiento de poderes de "**********", Sociedad Anónima, **********, **********, que resulta de protocolización que realizó la licenciada ********** **********, a solicitud de **********, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de dicha sociedad, de la que consta en el punto número 22, el cambio de denominación y reforma de estatutos, siguiente: *"La número doscientos ochenta y siete mil ocho ochocientos ochenta y uno, de fecha dieciséis de diciembre del dos mil tres, ante el notario número Diez del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), licenciado Tomás Lozado Molina, inscrita en el Registro Público de Comercio de esto Capital, EN EL FOLIO MERCANTIL SETENTA Y CUATRO CINCUENTA Y TRES, en la que "**********, **********, **********, INSTITUCIÓN FINANCIERA FILIAL, cambió su denominación social por la de "**********,*

**********, **********, y reformó al efecto los ARTÍCULOS PRIMERO, SÉPTIMO y VIGÉSIMO SÉPTIMO de sus Estatutos Sociales.”; transcripción de la que se advierte que **********, **********, **********, INSTITUCIÓN FINANCIERA FILIAL, cambió su denominación social por la de “**********, **********, **********, esto es, no existió fusión de sociedades sino más bien un cambio en su denominación, hecho que vale señalar, se estima del conocimiento del promovente desde el momento que endereza su demanda en contra de la institución de crédito mencionada (****).----------

----- Por tanto deviene infundado su argumento, a más que, la institución bancaria denominada **********, **********, **********, **********, sí acudió a contestar la demanda, empero ante el cambio en su denominación relatada, lo hizo a través de “**********, **********, **********,

mediante el escrito de fecha veinte de octubre de dos mil diecisiete, consultable a fojas 67 a la 88 del expediente principal. De ahí deviene lo infundado de esta parte del agravio que se analiza.----------

----- Los agravios primero, tercero, cuarto y sexto serán analizados en forma conjunta debido a la similitud de sus argumentos y al resultado de la calificación que de ellos deviene.----------

----- En el primer agravio esgrime el recurrente que le depara perjuicio la sentencia combatida en el considerando único, particularmente la reflexión del Juez *A quo* relativa a que el justo título que exhibió carece de eficacia probatoria, toda vez que no se acreditó que los vendedores podían disponer de la fracción de terreno en cuestión, habida cuenta que previo a la celebración del contrato de compraventa entre el actor y la señora ********** por sí y por sus hijos

**********, de fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, el titular del bien inmueble que se pretende usucapir una fracción, lo es el ********** de Capital Variable, quien adquirió el 100% (cien por ciento) de propiedad por título de fideicomiso irrevocable traslativo de

dominio, en fecha veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.----------

----- De lo que alega el inconforme, es inexacta la consideración del Juzgador, ya que si bien es cierto que los demandados celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y traslativo de dominio con el **********, también es verdad que los vendedores se reservaron su derecho de continuar realizando por su cuenta o de terceros la promoción de los bienes inmuebles y su venta en la inteligencia que el dinero recibido por la enajenación sería recibido por ellos directamente con el fin de pagar los gravámenes existentes en cada uno de las propiedades, tal como se aprecia de la declaración I, inciso b), del referido contrato de fideicomiso, a mayor abundamiento, la cláusula décima tercera del precitado Contrato de Fideicomiso.-

----- Así pues, de la simple lectura de dicha cláusula se advierte que los vendedores nunca transfirieron el dominio de las propiedades afectadas al fideicomiso, pues conforme al artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, de haberlo hecho, la ley tributaria lo hubiera considerado como enajenación, aún y cuando se reservaron el dominio del bien enajenado, lo que habría generado el pago de elevados impuestos; de modo que, prefirieron los vendedores adoptar la figura de reversión del

patrimonio fideicomitido, reservándose éste derecho y quedando tan sólo la apariencia o simulación de un contrato traslativo de dominio, sin embargo, este contrato debe considerarse únicamente de administración de los bienes fideicomitidos, dado que jamás se produjo la traslación del dominio. Luego entonces, los vendedores disponían de los bienes porque han sido y siguen siendo los propietarios y están en aptitud de celebrar toda clase de contratos como la compraventa celebrada con el actor apelante.----------

----- En el tercer motivo de disentimiento alega el actor apelante, una indebida valoración de las pruebas que aportó, que no existe razón válida para que el *A quo* insista que la causa generadora de la posesión la constituyen solamente su dicho y los contratos privados de compraventa y cesión de derechos de posesión y pretenda hacer a un lado que tales documentos sólo generan un indicio de dicha circunstancia y es menester adminicularlos con otros medios de prueba que fueron ofrecidos y desahogados en el juicio, tales como las confesionales *fictas* de todos los demandados, las testimoniales ofrecidas, la inspección judicial, la pericial en topografía, las fotografías, las documentales públicas consistentes en escritura otorgada por las partes demandadas en favor del recurrente, documentales públicas consistentes en la escritura otorgada por las demandadas en su favor, así como las de inscripción del giro

comercial ante el Servicio de Administración Tributaria, recibo del teléfono, de energía eléctrica, de agua y drenaje del domicilio que habita y donde funciona su negocio de nevería y paletería denominado ********, con lo que afirma el recurrente demuestra plenamente que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica y que lo ha poseído por el tiempo exigido por la ley, acreditando así, la existencia de un justo título o título subjetivamente válido como causa generadora de la posesión.---

----- Así mismo, refiere el recurrente que puede presumirse que la adquisición del bien en cuestión se realizó de buena fe y no con violencia, pues basta con revisar la escritura pública, acta número *****, volumen 208, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil, ante el licenciado **********, notario público número ***, con ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, para comprobar que quien le transmitió la propiedad lo fue la señora **********, de una fracción de ***** metros cuadrados del mismo inmueble, evidentemente gozaba de facultades para celebrar toda clase de contratos y recibir los pagos correspondientes, como aconteció con la celebración del contrato de compraventa de diversa fracción parcial de ***** metros cuadrados, objeto de este juicio, seis meses y trece días de antelación, es decir, el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, por lo que esgrime que

esta probanza se debe concatenar con el resto del caudal probatorio para llegar a la certeza jurídica de que nadie le ha discutido la posesión ni perturbado, como tampoco ha mediado violencia y por ende su posesión ha sido pacífica. Argumentos que sustenta en la jurisprudencia de rubro: *"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUELLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA."*.----------

----- En el cuarto y sexto motivo de inconformidad alega que existe una apreciación infundada del Juzgador en el considerando único al referir únicamente el recibo de pago de ********* (veinticinco mil) dólares americanos, sin hacer referencia de que no fue el único pago, pues por el contrario, aduce que, se exhibieron cuatro copias certificadas que contienen seis entregas de dinero en efectivo, inciso D) del escrito de pruebas, que ascienden a la cantidad de ********* ********** dólares americanos, que sumados a la entrega inicial de ********* ********** dólares americanos, se completó el pago

pactado de ******** ********** dólares americanos en el contrato de compraventa, de lo cual arguye omitió estudiar el Juez *A quo*.---

----- De igual manera, aduce que no valoró la documental pública consistente en la escritura pública acta número *****, volumen ***, del día veinticuatro de mayo del año dos mil, ante el licenciado **********, notario público ***, en ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, Tamaulipas, la señora **********, en su calidad de fideicomitentes otorgaron escritura de transmisión de dominio y ejecución parcial del fideicomiso, respecto de una fracción de ***** metros cuadrados de terreno y construcción sobre el mismo, ubicada en la calle nueve entre **********

*, que el apelante adquirió con anterioridad y fue escriturado a nombre de sus menores hijos.----------

----- Alega que la referida operación se celebró seis meses, trece días después de que los demandados ********** por sí y en representación de sus hijos **********celebraron el contrato privado de compraventa en cuestión. Lo que generó en

el inconforme, la creencia y firme convicción que las personas con las que realizaba la citada operación, eran los legítimos propietarios del predio a usucapir. Y concluye su argumento, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 694, fracción II y III del Código Civil, que define quien es el poseedor de buena fe, siendo el que ignora los vicios de su título o el que ignora que su título es insuficiente.----------

----- Los agravios recien sintetizados coinciden en esgrimir particularmente el tema relativo a la valoración de las pruebas, tales como, la confesión ficta, recibos de pago, testimonios de las escrituras del bien inmueble en litigio y del fideicomiso, mismas que ofreció el recurrente a efecto de demostrar el justo título o título subjetivamente válido como causa generadora de la posesión; por lo que, tales agravios se estiman esencialmente fundados pero inoperantes, pues si bien asiste la razón al recurrente cuando asevera que, aquéllas no fueron debidamente valoradas, una vez subsanada tal omisión, el resultado del fallo sigue siendo el mismo como a continuación se precisará.---------

----- Entonces, al resultar fundado los motivos de inconformidad referidos y ante la inexistencia del reenvío, esta alzada procede a realizar el análisis a las pruebas aludidas, a efecto de dilucidar si son suficientes para tener por acreditada la causa generadora de la posesión y por ende, la acción de prescripción positiva promovida.----------

----- En primer orden, es menester tener en consideración algunas reflexiones sobre la figura jurídica de la prescripción positiva, o bien, como se le ha denominado en la doctrina, *usucapión*. En materia de prescripción y en lo que interesa al caso concreto, el Código Civil para el Estado de Tamaulipas dispone lo siguiente:----------

> ***Artículo 721.-*** *La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la ley.*
>
> ***Artículo 722.-*** *Sólo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio.*
>
> ***Artículo 723.-*** *Sólo pueden adquirir por usucapión todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; ...*
>
> ***Artículo 729.-*** *La posesión necesaria para usucapir debe ser:*
> *I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;*
> *II.- Pacífica;*
> *III.-Continua;*
> *IV.- Pública.*
>
> ***Artículo 730.-*** *Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:*
> *I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe;*
> *II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;*
> *III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe.*
>
> ***Artículo 736.-*** *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de estos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.*
>
> ***Artículo 737.-*** *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá previa protocolización ante Notario Público en el Registro*

Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

----- De lo anterior, tenemos que la llamada figura jurídica de la *usucapión*, no es otra cosa que la prescripción positiva o adquisitiva de la propiedad, que se obtiene a través de una posesión calificada, por el término que determine la ley, de forma que tal figura no se actualiza instantáneamente sino que es el resultado de la permanencia en un estado posesorio, el que con el transcurso del tiempo genera derechos que son regulados y protegidos por la legislación. Así, al constituir el elemento basal de la prescripción, debe destacarse que en materia civil la posesión constituye el poder de hecho que se ejerce sobre un bien, para su aprovechamiento total o parcial, y que esa tutela se encuentra protegida a través de distintas disposiciones jurídicas, proyectándose tanto en las relaciones entre particulares como entre los particulares y los poderes públicos.----------

----- La Constitución Federal protege la posesión al determinar, en su artículo 14, segundo párrafo, que: *"Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos..."*, sino bajo las condiciones que en dicho precepto se prevén.----------

----- En cuanto a la posesión, el Código Civil de Tamaulipas, en los artículos 682, 683, 684, 685, 686, 689, 694, 695, 696, 697, 698, 716, 717, 718 y 719 establecen lo siguiente:----------

Artículo 682.- *Es poseedor de un bien corpóreo el que ejerce sobre él un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 686. Posee un derecho el que goza de él.*

Artículo 683.- *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores del bien. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.*

Artículo 684.- *En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo. Este interdicto puede ser también promovido por el poseedor derivado.*

Artículo 685.- *Cuando se demuestre que una persona tiene en poder un bien en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de ese bien, y lo retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor, sino, simplemente, un mero detentador subordinado.*

Artículo 686.- *Son objeto de posesión los bienes y derechos que sean susceptibles de apropiación y también el estado civil de las personas.*

Artículo 689.- *La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño del bien o derecho poseído.*

Artículo 693.- *La posesión es de buena fe o de mala fe. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.*

Artículo 694.- *Es poseedor de buena fe:*
I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título;
II.- El que ignora los vicios de su título; o
III.- El que ignora que su título es insuficiente.

La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo.

Artículo 695.- *Se llama justo título:*
I.- El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente;
II.- El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate.

Artículo 696.- *Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.*

Artículo 697.- *Es poseedor de mala fe:*
I.- El que entra en la posesión sin título alguno para poseer;
II.- El que sin fundamento legal cree que lo tiene para poseer;
III.- El que sabe que su título es insuficiente;
IV.- El que sabe que su título es vicioso;
V.- El que despoja a otro furtiva o violentamente de la posesión en que se halla, aunque el despojado no sea el propietario del bien.

Artículo 698.- *Todo poseedor originario o derivado debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.*
Es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.
Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito el bien hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.

Artículo 716.- *Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.*

Artículo 717.- *Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741.*

Artículo 718.- *Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.*

Artículo 719.- *La posesión se pierde:*
I.- Por abandono;
II.- Por cesión a título honeroso gratuito;

III.- Por la destrucción o pérdida del bien o por quedar éste fuera del comercio;
IV.- Por resolución judicial;
V.- Por despojo, si la posesión del despojador dura más de un año;
VI.- Por reivindicación del propietario;
VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública.

----- De los artículos transcritos se desprende que la posesión es una situación de hecho que es protegida por el derecho y que tiene diversas consecuencias jurídicas, entre las cuales está la de adquirir derechos de propiedad, aun en contra de título legítimo. En efecto, la normatividad civil permite adquirir la propiedad de los bienes a quienes los hubiere poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas por la misma norma, pudiendo incluso -en caso de bienes inmuebles- promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que el posesionario ha adquirido la propiedad, procediendo inscribir la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, lo que servirá de título de propiedad al poseedor. Sin embargo, no debemos pasar por alto que, no toda posesión es apta para prescribir, pues para ello se requiere que cumpla con los requisitos que establece la ley, de forma que la falta de cualquiera de ellos ocasiona que la posesión resulte inútil para adquirir.----------

----- Respecto de lo anterior, debe comenzarse por referir que por disposición expresa de los preceptos normativos aplicables, como ya se apuntó, sólo pueden ser objeto de posesión las cosas

y los derechos que sean susceptibles de apropiación, y que solo pueden prescribir los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley. De igual forma, sólo pueden adquirir por prescripción positiva todos los sujetos que son capaces de adquirir por cualquier otro título. Por otro lado, la posesión para ser apta para prescribir, debe ejercerse en forma **pacífica, continua, pública y por el tiempo que determina la ley**. Así, a la cualidad de posesión pacífica se opone el vicio de la violencia, que no debe existir en todo el tiempo en que aquélla se ejerza; a la posesión continua se opone la interrupción, y a la de posesión pública se contrapone la clandestinidad o posesión oculta que es aquélla que no se ejerce a la vista de las demás personas.----------

----- En cuanto al tiempo para que opere la prescripción, en tratándose de bienes inmuebles, la ley establece que la posesión deberá ser por cinco (5) años, cuando se posea con buena fe, y en diez (10) años cuando la posesión sea de mala fe, lo que adquiere relevancia, pues evidencia que el legislador determinó que la posesión de mala fe no es un vicio que impida la prescripción sino que tan solo es una circunstancia que influye para aumentar el término para que tal figura opere.----------

----- Ahora bien, el artículo 694 del Código Civil dispone que, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un justo título, y que también lo es el que ignora los vicios de su

título, o el que ignora que su título es insuficiente. En efecto, el poseedor de buena fe está impulsado por la ignorancia de los vicios de su posesión o por la creencia de que posee con legitimidad pues desconoce lo que realmente es y lo que normativamente le corresponde, incluso el mismo ordenamiento establece que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno para poseer, al igual que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, o el que, aun entrando a poseer de buena fe, después de conocer tales vicios continua con el ejercicio de la posesión.----------

----- En relación al llamado justo título, el mismo ordenamiento, lo denomina así, el que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente, y el que, con fundamento legal y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o en su caso, el derecho real de que se trate (artículo 695). Así, por justo título debe entenderse el que legalmente basta para transferir el dominio de la cosa cuya prescripción se trate, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio, como lo podrían ser la compraventa, la permuta, la donación, la herencia, el legado y, en general, todos aquellos que transmiten el dominio, los cuales darían el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; sin embargo, ello no podría ocurrir pues la propiedad se hubiera obtenido

válidamente, y por ende, no se puede adquirir algo que ya es propio.----------

----- Ahora bien, según se aprecia de la demanda, la actora promovió Juicio Ordinario Civil sobre Usucapión, en contra de ********** **********, en su carácter de institución fiduciaria, **********, **********, **********, **********, **********, ********** E ********** *****, en la que reclamó la declaración de usucapión de una fracción de terreno con una superficie de **********, ubicado en el interior del **********, con domicilio en ********** **********, con las siguientes medidas y colindancias: *"...AL NORTE, en* ********** **********

****

****

****

****

**********. ”.----------

----- Los hechos en los que basó su proceder, esencialmente fueron: que desde el día once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, disfruta en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe, una fracción de bien inmueble que adquirió mediante contrato de compraventa celebrado con la señora **********, por sí y en su carácter de apoderada legal de sus hijos **********. Asimismo, refiere que pactaron como precio de la operación de compraventa del citado bien, la cantidad de $********* (**********) dólares americanos, de los cuales entregó a **********, en el acto la cantidad de $********* (**********) dólares americanos y el resto de $********* (**********) dólares americanos, pagaderos en diez pagos mensuales de ********* (**********) dólares americanos cada uno,

signando para tal efecto diez documentos de los denominados pagarés.----------

----- Por su parte los codemandados ********** **********, en su carácter de institución fiduciaria, **********, ********** ********** E ********** *****, no comparecieron a juicio, por lo que mediante auto de fecha cinco de diciembre de dos mil diecisiete, se les declaró la rebeldía, y por su parte la codemandada licenciada **********, en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de la institución financiera denominada **********, ********** **********, **********, quien acreditó su personalidad, manifestó que es falso que el bien inmueble que se pretende usucapir una fracción parcial, se encuentre registrado ante el registro público de la propiedad con los datos de registro: Sección *, Número *******, legajo ****, Municipio Matamoros, Tamaulipas, de fecha veintidós de enero de mil novecientos noventa y nueve, por lo que debe estarse al

contenido del certificado informativo de propiedad sobre la finca ***** del municipio de Matamoros, Tamaulipas de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado, el cual obra agregado en autos, por lo que arrojó la carga de la prueba a la actora de acreditar que desde el día once de octubre de mil novecientos noventa y nueve disfruta en concepto de propietario, de manera pacífica y pública la fracción del inmueble que desea usucapir, a más que asevera que es falso que posea el bien de buena fe, toda vez que la causa generadora de la posesión o justo título no es suficiente.----------

----- Así tenemos que la actora para justificar su acción, ofreció el siguiente material probatorio:----------

----- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado expedido por el Instituto Registral Y catastral del Estado de Tamaulipas, respecto de los datos de número ***** con superficie de ****** m2, del cual se reclama una fracción parcial de ***** m2 del municipio de Matamoros, de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete.----------

----- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del Instrumento Público Volumen ***, acta número *****, expedido por el notario público número ***, licenciado **********, correspondiente a la escritura expedida en favor de los hijos del actor de nombres

****

*******, respecto de una fracción parcial de ***** metros cuadrados, de un local comercial del **********

**********, zona centro de esta ciudad, en fecha 24 de mayo del año dos mil.----------

----- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la constancia de situación fiscal expedida por el Sistema de Administración Tributaria, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en favor de su ahijada **********.----------

----

----- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la constancia de situación fiscal expedida por la Oficina Fiscal del Estado, a favor de su ahijada **********.----------

----

----- Documentales a las que se otorga valor probatorio pleno, conforme a los dispositivos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez, que fueron expedidas por un funcionario en ejercicio de sus atribuciones, por lo que, se demuestra lo asentado en la misma.----------

----- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de compraventa celebrado entre el actor y **********, por sí y en calidad de apoderada legal de sus hijos **********, **********, de la fracción de terreno en litigio y que se encuentra descrita en autos.----------

----- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en cuatro copias certificadas de recibos de entrega de dinero por diversas cantidades: un pagaré de fecha once de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, por la cantidad de ********** dólares americanos; reverso del pagaré de fecha veintiuno de febrero del dos mil, por la cantidad de ********** dolares americanos.----

----- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato privado de cesión de derechos de posesión celebrado entre el actor y **********, respecto de la fracción parcial del inmueble en litigio, en fecha diez de septiembre de mil novecientos noventa y nueve.----------

----- DOCUMENTALES PRIVADAS, consistentes en diversa notificación de la junta de aguas y drenaje a nombre del actor, de fecha dieciséis de enero de dos mil siete; recibo telefónico a nombre de la esposa del actor de nombre

**********, de fecha diecinueve de marzo de dos mil seis, tres recibos de agua suministrada al domicilio ubicado en calle ********** **********, de fechas marzo, abril y junio del dos mil siete y tres recibos más de fechas enero 2008, enero 2009 y agosto de dos mil diecisiete; dos recibos de la Comisión Federal de Electricidad, por concepto de energía eléctrica de fechas dos de agosto y dieciocho de diciembre de dos mil siete.-

----- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el plano de lote urbano elaborado por el Ingeniero **********, con cédula profesional número *****, practicado en el domicilio ubicado en calle ********** de esa ciudad.----------

----- Documentales a las que se le da valor probatorio de conformidad con los artículos 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.-----

----- FOTOGRAFÍAS, consistentes en la serie de diversas gráficas tomadas al local denominado **********, ubicado en calle ********** de la ciudad de Matamoros.----------

----- PRUEBA CONFESIONAL que corrió a cargo del representante legal del ********** DE CAPITAL VARIABLE, **********, **********, ********** **********, prueba en la cual se abstuvo de comparecer al desahogo de la prueba confesional a su cargo programada en fecha siete de febrero del dos mil dieciocho, y no justificó el motivo de su inasistencia, no obstante de haber sido debidamente notificado de la misma.-----

----- PRUEBA CONFESIONAL que corrió a cargo del representante legal del ********** ********** **********, **********, prueba en la cual se abstuvo de comparecer al desahogo de la prueba confesional a su cargo programada en fecha ocho de febrero del dos mil dieciocho, y no justificó el motivo de su inasistencia, no obstante de haber sido debidamente notificado de la misma.----------

----- PRUEBA CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE, que corrió a cargo del representante legal de **********, prueba en la cual se abstuvo de comparecer al desahogo de la prueba confesional a

su cargo programada en fecha nueve de febrero del dos mil dieciocho, y no justificó el motivo de su inasistencia, no obstante de haber sido debidamente notificado de la misma.-----

----- Estas probanzas no adquieren valor probatorio, ya que aún y cuando los absolventes fueron omisos en acudir al desahogo de la prueba, en autos no existe declaración de confesos por parte del *A quo*, como tampoco se advierten calificados los pliegos de posiciones respectivos, de donde se sigue que no se esté en condiciones de conocer los hechos que pudieran haberse aceptado, sin que exista exitativa de parte interesada conforme a los artículos 4° y 273 de la Ley Procesal Civil para que se hiciera pronunciamiento en tal sentido.----------

----- INSPECCIÓN JUDICIAL, desahogada en el domicilio ubicado en calle ********** **********. Constancia la cual obra consultable a foja número 78 del cuaderno de pruebas de la parte actora.----------

----- La valoración y alcance probatorio de esta prueba se reserva para el momento en que se estudie la acción de mérito.--

----- PRUEBA PERICIAL a cargo del ingeniero **********, designado por la parte actora, quien compareció a aceptar su cargo, mediante escrito de fecha diecisiete de enero de dos mil dieciocho, y presentó su dictamen

en fecha dos de febrero del dos mil dieciocho, mismo que obra a fojas 99 a la 102 del cuaderno de pruebas de la parte actora.---

----- Prueba la anterior que su valoración y alcance probatorio se reserva para el momento en que se estudie la acción de mérito.----------

----- PRUEBA TESTIMONIAL a cargo de ********** ********** y **********, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de acuerdo con el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles, sin embargo la eficacia de sus declaraciones se reserva para el momento que se estudie la acción propalada.----------

----- PRUEBA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, consistente en todos aquellos razonamientos lógico jurídicos que infiera el juzgador y que se desprendan de las probanzas ofrecidas. El valor de esta probanza se reserva para el momento en que se efectúe el estudio de la acción.----------

----- PRUEBA DE INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, que la hizo consistir en todo lo actuado del presente juicio en cuanto le beneficie. Este medio demostrativo goza de pleno valor probatorio conforme a los numerales 325, fracción VIII, y 397, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.----------

----- Por su parte la demanda **********, SOCIEDAD ANÓNIMA, ********** ********** **********, representada por su apoderada legal licenciada **********, ofreció las siguientes pruebas:----------

----- PRUEBA CONFESIONAL a cargo de ***** ****** *****; sin embargo, obra constancia de fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho, en la que se le tiene exhibiendo al oferente de la prueba constancia médica expedida por el doctor José Aguilar Ramírez, a su favor. Así mismo, obra la diversa de fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho, que justifica la incomparecencia al desahogo de la prueba aludida, por lo tanto no se otorga valor probatorio a la misma.----------

----- Los codemandados **********, **********, ********** y el ********** *****, al no comparecer a juicio no ofrecieron medios probatorios.----------

----- A continuación se procede a analizar si la actora acredita los elementos de su acción.----------

----- Así tenemos que, para que se considere satisfecho el requisito de la existencia de la posesión en concepto de propietario, es necesario que la persona que intente la acción de usucapión demuestre, a su vez, los siguientes aspectos: 1).- La existencia del hecho y la circunstancia que señaló como causa generadora de la posesión; es decir, el acto o fundamento que da origen a la posesión, el cual puede ser objetivamente válido para transferir el dominio; subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, o basarse, incluso, en la mera creencia de que es válido posesionarse de un bien que no es propio, con el objeto de adquirir la propiedad sobre el mismo; 2).- Que la posesión del bien inmueble antes relatado sea originaria y no derivada; es decir, que se posee a nombre propio y no en nombre de otro y; 3).- La exteriorización del dominio sobre el inmueble controvertido mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandado sobre él y disfrutado del mismo con exclusión de los demás.----------

----- Así las cosas, se estima que si bien quedaron acreditados el primer elemento referido, empero el segundo y tercero no se justifican con los medios de prueba allegados al juicio. Ello, se considera así, ya que como se apuntó al inicio del estudio de los presentes agravios, la legitimación pasiva de la demandada quedó dilucidada, puesto que al analizar las pruebas

documentales que el actor exhibió, consistentes en el testimonio de la escritura que contiene el nombramiento de delegados fiduciarios y otorgamiento de poderes de “**********”, Sociedad Anónima, **********, **********, que resulta de protocolización que realizó la licenciada ********** **********, a solicitud de **********, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de dicha sociedad, de la que consta en el punto número 22, el cambio de denominación y reforma de estatutos, de la que se advierte que **********, **********, **********, **********, cambió su denominación social por la de “**********, **********, **********, esto es, no existió fusión de sociedades sino más bien un cambio en su denominación.----------

----- Así también se advierte de la prueba documental pública consistente en la copia certificada del Instrumento Público Volumen ***, acta número *****, expedido por el notario

público número ***, licenciado **********, correspondiente a la escritura expedida en favor de los hijos del actor de nombres ********** *******, representados por el accionante, respecto de una fracción parcial de ***** metros cuadrados, de un local comercial del ********** ********** , zona centro de esta ciudad, en fecha 24 de mayo del año dos mil, la transmisión del dominio respecto de dicho bien.-

----- Así también con la documental privada consistente en el contrato privado de compraventa celebrado entre el actor y **********, por sí y en calidad de apoderada legal de sus hijos **********, **********, de la fracción de terreno en litigio. Pruebas que tienen eficacia probatoria para estimar la existencia de un título subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, respecto del bien inmueble materia de la *litis*.----------

----- Sin embargo, los elementos relativos a las cualidades de la posesión del bien inmueble, esto es, que sea pública, pacífica y

continua, respecto del bien que posee, no se logran evidenciar con el cúmulo probatorio existente en autos.----------

----- Pues, queda demostrado en autos que la fracción de terreno que pretende usucapir, -expresa el promovente-, la incorporó para ampliar su negociación de nevería y paletería denominado ******** convirtiéndolo en un solo local comercial, mismo que se identificó en la inspección judicial realizada por la secretaria de acuerdos del propio juzgado, así como con las placas fotográficas que agregó a los autos.----------

----- Sin embargo, el carácter de propietario no se justifica, dado que de las pruebas documentales consistentes en la constancia de situación fiscal expedida por el Sistema de Administración Tributaria, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la constancia de situación fiscal expedida por la Oficina Fiscal del Estado, se obtiene que dicha negociación se encuentra registrada a favor ********** y no del promovente ***** ****** ***** quien reclama la *usucapión*.-------

----- La propiedad del bien inmueble con superficie de ***** m2, a la que dice incorporar el diverso que reclama en este juicio, no le corresponde en propiedad, ya que aquél es de sus hijos según se acreditó con la copia certificada de la referida

escritura pública número *****.----------

----- Ahora bien, la prueba testimonial desahogada a cargo de ********** ********** y **********, no tienen la eficacia demostrativa para considerar que el accionante tiene la posesión del bien inmueble en litigio, desde la fecha que indica, ni los demás atributos necesarios para prescribir, pues al responder las preguntas número 8 y 9 expresaron respectivamente: *"8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE SU PRESENTANTE SEA PROPIETARIO DE ALGÚN LOCAL COMERCIAL DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL ANTES MENCIONADO?"* el primero de los mencionados respondió: *"SI, ES UNA PALETERÍA ******"*; el segundo y el tercero respondieron: *"SI"*; *"9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI SU PRESENTANTE SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DE OTRO LOTE DEL CENTRO COMERCIAL ******?"*, el primero respondió: *"SI, EL COMPRO OTRO LOCAL QUE ESTABA ATRÁS DE EL Y SE AMPLIO"*; el segundo y el tercero respondieron: *"SI"*. Sin embargo, no se logra demostrar a qué bien inmueble se refieren, pues de ninguna de las preguntas realizadas se obtiene la ubicación exacta del bien, ya que ninguno de los testigos

menciona siquiera el lugar preciso de ubicación de los dos bienes inmuebles, aunado a que contrario a lo declarado en el sentido de que el promovente es propietario de una paletería, se impone la constancia de situación fiscal por él exhibida donde aparece diversa persona.--

----- Del mismo modo, la prueba testimonial deviene ineficaz para acreditar las cualidades de la posesión que alega el promovente, ya que los testigos no informan sobre lo fundado de su dicho, de cómo es que saben y les consta desde cuando posee el bien el promovente, ni que la posesión sea pública, pacífica y continua, dado que las interrogantes 14, 15, 16 y 17 se formularon de forma inductiva o sugestiva al llevar implícitamente la respuesta, lo que provocó que los declarantes se limitaran a responder con un sí; las preguntas se formularon en el sentido siguiente: *"14.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE SU PRESENTANTE HA POSEÍDO EL REFERIDO LOTE EN FORMA PACIFICA?"* a lo que respondieron: *"SI"*; *"15.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE SU PRESENTANTE HA POSEÍDO EL REFERIDO LOTE EN FORMA PÚBLICA?"* a lo que respondieron: *"SI..."*; *"16.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE SU PRESENTANTE HA POSEÍDO EL REFERIDO LOTE EN FORMA CONTINUA?"* a lo que respondieron: *"SI"*; y, *"17.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI*

SABE Y LE CONSTA QUE SU PRESENTANTE HA POSEÍDO EL REFERIDO LOTE DE BUENA FE?" a lo que respondieron: *"SI"*. De ahí que su declaración en tal tópico carezca de eficacia al no dar razón fundada de su dicho, ni indicar circunstancias de modo, tiempo y lugar, ya que la información la proporciona el oferente de la prueba y no el testigo en su respuesta.----------

----- Como se dijo, a los testigos tampoco les consta o al menos no lo declararon, en cuanto a la supuesta fusión o incorporación del bien inmueble que en este juicio reclama con el diverso que es propiedad de sus hijos, ya que no mencionan tales hechos ni la superficie aproximada de cada uno de ellos, ni el lugar en que se localiza dentro del centro comercial.----------

----- En cuanto a la identidad material del bien inmueble con superficie de ***** m2 que es materia de la litis, no se acredita, pues la prueba pericial ofrecida para tal fin carece de valor probatorio, en atención de que el ingeniero ********** al emitir su opinión en el dictamen que elaboró se limita a responder las interrogantes formuladas en el cuestionario respectivo, pero sin fundar sus conclusiones, dado que no precisa cómo es que llegó a las mismas, el método que utilizó, los estudios que practicó, instrumentos de tipo técnico o científico con los cuales se apoyó para practicar su peritaje y demás aspectos propios de su experticia que permitan ilustrar al

Juez en torno a lo vertido en el dictamen, pues sobre ello solo destaca la respuesta de la interrogante número 8, donde menciona: *"Llegué a mis conclusiones apersonándome en el lugar en tres ocasiones para tomar todas las medidas necesarias y revisar el colindante documental y físicamente"*; es decir, dice que acudió en tres ocasiones en el lugar para medir, pero en su dictamen no desarrolla la medición que dice realizó, ni los instrumentos que, en su caso, utilizó para ello, ni cómo identificó el predio materia de la *litis* dentro del centro comercial donde se ubica, de ahí que al tenor del numeral 408 de la Ley Procesal Civil, resulta ineficaz para el fin propuesto.--

----- Y por cuanto hace a la prueba confesional *ficta* de los demandados **********, **********, ********** y el ********** *****, no le reporta beneficio, ya que no puede alcanzarse dicha sanción, porque tal prueba no puede adminicularse con los medios probatorios que aportó la actora a los autos, dado que aquéllos no demuestran los requisitos que deben acreditarse para su procedencia.----------

----- Y es que, se reitera, la prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por

el tiempo que establezca la normatividad aplicable. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso) siempre deberá probar la causa generadora de la posesión.-------

----- Sustenta lo anterior, lo establecido en la siguiente tesis jurisprudencial:----------

> ***PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).*** *La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.*[1]

1*Época: Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 125/2010, Página: 101*

----- Es oportuno agregar, que en la situación de la especie las personas morales **********, resultaron ser una misma parte pues la primera cambió su denominación para adoptar la de la segunda, por ende, sí goza de legitimación pasiva en la causa y por tanto no se le puede tener por fictamente confesa por motivo de la declaración de rebeldía de la primera en virtud de que en autos consta que **** produjo su contestación en tiempo; aún así en consecuencia del material probatorio valorado y adminiculado se estima acreditada la causa generadora de la posesión con base en el acuerdo de voluntades que en escrito privado ofreció la parte actora al considerarse un título subjetivamente válido; sin embargo, como se concluyó, la improcedencia de la acción obedece a que el promovente no logró acreditar las cualidades de su posesión necesarias para prescribir en virtud de lo ineficaz de la testimonial, así como la deficiencia de la pericial para justificar la identidad del bien, pues la inspección judicial desahogada no es apta para tal fin, en virtud de que el funcionario judicial que la práctica da fe de lo que en ese momento percibe a través de sus sentidos, pero no es experto en temas de agrimensura.----------

----- Entonces, si ***** ****** ***** tenía la carga procesal de acreditar los elementos constitutivos de la acción intentada, contenidos en el artículo 729 del Código Civil, conforme a lo establecido en el numeral 273 del Código de Procedimientos

Civiles, que enuncia: *"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestra la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos."*; es de estimarse, que no lo hizo, respecto del segundo y tercer elemento de la acción, siendo innecesario el estudio de las excepciones y defensas planteadas por la codemandada **********, ********** **********, a través de la apoderada legal licenciada **********, que compareció a juicio, según las consideraciones vertidas con antelación, por lo que debe declararse improcedente el juicio que nos ocupa; y por tanto, si bien no por las razones esgrimidas por el *A quo*, si habrá de confirmarse el sentido de la sentencia recurrida, de ahí que resulten inoperantes las alegaciones en trato.----------

----- Por otra parte, tomando en cuenta que el presente juicio es sobre *usucapión*, su esencia es declarativa; por lo que, en atención a ello, no se hace especial condena al pago de costas por la tramitación de la primera instancia, dado que, la actora en

el procedimiento de origen, no actuó con temeridad o mala fe, pues se limitó a esgrimir lo que consideró su derecho. Lo anterior, con fundamento en el numeral 131, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles; consecuentemente, deviene innecesario el estudio del agravio quinto en el que se cuestiona el tema aquí abordado.----------

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que los conceptos de agravio vertidos por la parte actora han resultado el segundo fundado pero inoperante en parte e infundado en otra, en tanto que el primero, tercero, cuarto y sexto fundados pero inoperantes, mientras que el quinto de estudio innecesario, por lo que, deberá confirmarse el sentido de la sentencia definitiva que da materia al recurso, por las consideraciones tomadas en esta segunda instancia.----------

----- **QUINTO.-** Tocante a la condena en costas en segunda instancia, como en el presente caso se actualiza la segunda de las hipótesis establecidas por el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en la especie por tratarse de una acción declarativa, debe estarse a lo dispuesto por el diverso artículo 131 del Código en cita; luego, como las partes no actuaron con temeridad y mala fe no procede la condena al pago de costas por la tramitación de esta alzada.----------

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado y 77, fracción II, de la Ley de Amparo, y en acatamiento a lo ordenado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, en la ejecutoria de amparo que se cumplimenta, **SE RESUELVE:**----------

----- **PRIMERO.-** Esta Sala deja sin efecto la sentencia número 366 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS), dictada en los autos del presente toca en fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, cuyos puntos resolutivos se transcriben en el resultando segundo de la presente resolución y, en su lugar, procede a dictar este nuevo fallo.----------

----- **SEGUNDO.-** Han resultado el segundo fundado pero inoperante en parte e infundado en otra, en tanto que el primero, tercero, cuarto y sexto fundados pero inoperantes, mientras que el quinto de estudio innecesario, los conceptos de agravio expresados por la parte actora ***** ****** *****, contra la sentencia de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, dictada dentro del expediente número ********, correspondiente al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión promovido por ***** ****** ***** en contra de **********

**********,

en su carácter de institución fiduciaria; **********

******, **********,

**********,

**********,

********** E

****

*****, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en Matamoros, Tamaulipas.----------

-----**TERCERO**.- Se confirma por su sentido la resolución de primera instancia, pero por las consideraciones tomadas por esta Alzada.----------

----- **CUARTO.-** No se hace especial condena en costas tanto de primera como de segunda instancia. ----------

------ **QUINTO**.- Comuníquese el dictado de este fallo al Honorable Segundo Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.----------

----- **SEXTO.-** Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como

asunto concluido.----------

----- **Notifíquese personalmente.-** Así lo resolvieron y firmaron los licenciados Así lo resolvieron y firmaron los licenciados Hernán de la Garza Tamez, José Luis Gutiérrez Aguirre y Adrián Alberto Sánchez Salazar, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, siendo Presidente el primero y ponente el tercero de los nombrados, quienes firmaron hoy diez de diciembre de dos mil diecinueve, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos interina, licenciada Maura Edith Sandoval del Ángel, que autoriza y da fe.----------

Mag. Hernán de la Garza Tamez
Presidente

Mag. José Luis Gutiérrez Aguirre Mag. Adrián Alberto Sánchez Salazar

Lic. Maura Edith Sandoval del Ángel
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día.--- Conste.----
M*'AASS/l'yycu*

La Licenciada YURIBIA YAZMÍN CASTRO UVALLE, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número ***566 BIS (QUINIENTOS SESENTA Y SEIS)*** *dictada el* ***diez de diciembre de dos mil diecinueve****, por el Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar, constante de* ***66*** *fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, estado civil, género, el nivel de escolaridad, teléfonos, información patrimonial, preferencia sexual, números de expedientes de primera instancia, así como los datos de documentos que den a conocer su identidad, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.