

----- **NÚMERO: 262 (DOSCIENTOS SESENTA Y DOS).**-----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, a nueve de diciembre de dos mil veinte.**-----

----- **V I S T O** para resolver el Toca número 245/2020, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de fecha tres de marzo de dos mil veinte, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\* correspondiente al Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Décimo Quinto Distrito Judicial, con residencia en González, Tamaulipas; y,

----- **RESULTANDO :** -----

----- **PRIMERO.-** Por escrito de fecha catorce de febrero de dos mil dieciocho, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ocurrió ante el Juez *A quo* a demandar, en la vía Ordinaria Civil de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* lo siguiente:-----

*A).- La declaración mediante Sentencia de que el suscrito tiene mejor derecho a Poseer definitivamente la Finca \*\*\*\*\* Número \*\*\*\*\* esta consistente en el predio Rustico denominado \*\*\*\*\* ubicada en las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE.- EN LINEA RECTA DE \*\*\*\*\* M.  
 (\*\*\*\*\*  
 TERRENO DEL SEÑOR \*\*\*\*\*

ORIENTE.- EN LINEA RECTA DE \*\*\*\*\* M (MIL  
 METROS) RUMBO N \*\*\*\*\* E. CON TERRENOS DEL  
 SEÑOR \*\*\*\*\*.

AL SUR.- EN LINEA RECTA \*\*\*\*\* M  
 (\*\*\*\*\*  
 TERRENOS DEL SEÑOR \*\*\*\*\*.

PONIENTE.- EN LINEA RECTA \*\*\*\*\* M (MIL  
 METROS) RUMBO S \*\*\*\*\*W. CON LA PORCION 97.

- - - Esta prestación la reclamo ya que soy legítimo propietario de la finca que detallo anteriormente esto de cómo lo acredita la Escritura de Propiedad y Certificado de Gravámenes que anexo a esta demanda.

B).- La Restitución y entrega Material la Finca  
 Número

\*\*\*\*\* este  
 consistente en el predio Rustico denominado  
 \*\*\*\*\* Con una superficie de  
 \*\*\*\*\*.

Comprendidas estas en las medidas y colindancias, que describo en la Prestación anterior, así también como de las Construcciones e Instalaciones que son propias de un rancho y que existe en el mismo.

(Permitiéndome anexar 6 Seis Fotografías de la Finca cuyo mejor derecho a poseer Reclamo mediante este Juicio)

C).- El pago de los Daños y Perjuicios por la indebida ocupación del inmueble cuya Posesión definitiva del mismo reclamo, toando en cuenta la renta mensual Factible de producir, desde esta demanda, hasta la entrega del mismo.

D).- El pago de Los Gastos y Costas que se me originen por la tramitación del presente Juicio.

----- El Juez de Primera Instancia, por auto del día dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias de la misma, ordenó emplazar a los demandados para que la contestara dentro del

término de ley, lo cual hizo \*\*\*\*\* y por otro lado \*\*\*\*\* mediante escritos de fecha veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, oponiendo defensas y las excepciones de falta de acción en el actor, mejor título para poseer, que la acción intentada no es la correcta; así mismo, interpusieron demanda reconvenional en la que promovieron Juicio de Nulidad de Escritura en contra de \*\*\*\*\* y solicitaron respectivamente, las siguientes prestaciones: -----

*a).- LA NULIDAD DE LA ESCRITURA Número \*\*\*\*\* del Volumen Sexagésimo Séptimo de fecha 15 de noviembre de \*\*\*\*\*, del protocolo de instrumentos públicos a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* Notario Público número \*\*\* con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado que contiene compraventa celerbada entre el señor \*\*\*\*\* representado en dicho acto por el Licenciado \*\*\*\*\* y como comprador el C. \*\*\*\*\*.*

*b).- La cancelación y Nulidad del Registro de la Escritura 3,478 del Volumen Sexágésimo Séptimo de fecha 15 de noviembre de 2012, como FINCA \*\*\*\*\* \*\*, por parte del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS:*

*c).- LA cancelación de la Escritura \*\*\*\*\* del Volumen Sexagésimo Séptimo de fecha 15 de noviembre de 2012 por parte del Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Notario Público número \*\*\* con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de su protocolo con la anotación correspondiente.*

*d).- El pago de gastos y costas que esta reconvenión origine.*

*e).-El pago de daños y perjuicios los cuales acreditare oportunamente.*

----- El Juez *A quo*, por autos del día treinta de abril de dos mil dieciocho, admitió el escrito de contestación a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , así como la demanda reconventional y ordenó el emplazamiento. Por su parte, Posteriormente, mediante escritos de fechas veintidós de agosto de dos mil dieciocho, signados por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , emitió contestación en la que opuso sus defensas y excepciones.-----

----- Establecida la *litis*, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha tres de marzo de dos mil veinte, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos: -----

**...PRIMERO.-** *La parte actora acreditó su prestaciones de su acción de pedir y los demandados no justificaron sus excepciones, en consecuencia; SEGUNDO.- Se declara la PROCEDENCIA el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por las razones expuestas en el quinto y; TERCERO.- Se condena los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble identificado en la finca número \*\*\*\* del Municipio de González, Tamaulipas esta consistente en el predio rústico denominado \*\*\*\*\* ubicadas en las siguientes medidas y colindancias; AL NORTE.- EN LINEA RECTA DE \*\*\*\*\* M. (\*\*\*\*\* ) RUMBO N \*\*\*\*\*W CON TERRENO DEL SEÑOR \*\*\*\*\*; AL ORIENTE.- EN LINEA RECTA DE \*\*\*\*\* M. (\*\* METROS) RUMBO N \*\*\*\*\*E CON TERRENOS DEL SEÑOR \*\*\*\*\*; AL SUR.-EN LINEA RECTA*

\*\*\*\*\* *M. (\*\*\*\*\* ) RUMBO S*  
 \*\*\*\*\* *W CON TERRENOS DEL SEÑOR*  
 \*\*\*\*\*; *AL PONIENTE.- EN LINEA*  
*RECTA \*\*\*\*\* M. (\*\* METROS) RUMBO S*  
 \*\*\*\*\**W CON LA PORCIÓN 97, a favor del accionante*  
 \*\*\*\*\*; **CUARTO.-** *Se*  
*concede a los demandados \*\*\*\*\* y*  
 \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* *, el término de CINCO DÍAS,*  
*contados a partir de que la presente sentencia cause*  
*ejecutoria, a fin de que de cumplimiento voluntario a lo*  
*resuelto por este Tribunal, con la prevención de que en*  
*caso de no hacerlo, se procederá en su contra conforme a*  
*las reglas de la ejecución forzosa; QUINTO.- Se condena*  
**a los demandados**  
 \*\*\*\*\*  
 \*, *al pago de los gastos y costas originados con motivo de*  
*la tramitación del presente juicio, previa su regulación en*  
*al vía y forma legal procedente, en virtud de serle adversa*  
*la presente sentencia; NOTIFÍQUESE*  
**PERSONALMENTE A LAS PARTES...**

----- Inconforme con la sentencia anterior, la parte demandada principal interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en ambos efectos por auto del día veinticinco de agosto de dos \*\*\* veinte, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha cuatro de noviembre del presente año y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente.-----

----- **SEGUNDO.-** La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de 24 hojas, de fecha tres de agosto del año dos mil veinte, que obra agregado a los autos del presente Toca en la foja 8 a la 31, agravios a que se refieren los razonamientos que se expresan en el siguiente capítulo de consideraciones.-----

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

----- **PRIMERO.-** Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracción II y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106, fracción I, de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

----- **SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por los apelantes consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe: -----

***AGRAVIOS:***

***I.- Agravios que ocasiona a los suscritos EL CONSIDERANDO TERCERO QUE REGULA EL RESOLUTIVO PRIMERO de la sentencia de fecha 03 de marzo del 2020.***

***- PRIMER AGRAVIO.-*** Reclamamos la inexacta aplicación de la ley al caso concreto. La sentencia del 03 de marzo del 2020, en el considerando Tercero que regula el Resolutivo Primero, atendió lo relativo a las excepciones que como parte demandada hicimos valer, consistente la primera de ellas en la falta de acción en el actor, por no ser el derecho del actor mejor que el derecho de los suscritos para poseer el inmueble que nos reclama,

*basando esa excepción en el hecho real de que el inmueble que nos reclama el actor en el juicio Plenario de Posesión, ya había salido del patrimonio de la persona que le vendió el inmueble y había ingresado en posesión desde el 2002 al patrimonio de \*\*\*\*\* , quien a su vez desde el año 2005 vendió unas fracciones del inmueble a \*\*\*\*\* , inmueble conocido como predio rustico denominado \*\*\*\*\**

*El inmueble indicado fue objeto de un contrato de compraventa entre el señor \*\*\*\*\* como comprador y el señor \*\*\*\*\* mediante escritura pública número \*\*\*\*, del volumen sexagésimo séptimo a cargo del Notario público \*\*, con ejercicio en el segundo distrito judicial del Estado.*

*La excepción de falta de acción que se interpuso, es correspondiente a la acción ejercida por el actor, al afirmar este en el punto 2 del capítulo de hechos de la demanda que él “...el suscrito tiene el derecho a su posesión física y material, en función del justo título descrito en el cuerpo de este documento...”, contra esa aseveración se dio contestación y se interpuso la excepción de falta de acción, basada en el hecho de que \*\*\*\*\* , en base a la posesión que ejercía sobre el inmueble rustico denominado \*\*\*\*\**

*hectáreas, del municipio de González Tamaulipas, se había convertido en propietario en virtud de la prescripción, lo que fue declarado mediante **sentencia definitiva de fecha 20 de mayo del 2002, que causo firmeza en fecha 06 de septiembre del 2002**, dictada en el Juicio ordinario civil tramitado bajo el expediente número \*\*\*\*\* , en el que \*\*\*\*\* demandó al señor \*\*\*\*\* la acción declaratoria de propiedad, por ser esa persona \*\*\*\*\* quien aparecía como propietario del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, el hecho en mención se acreditó en este juicio plenario de posesión con la copia certificada de la sentencia dictada en el expediente \*\*\*\*\* y con la copia certificada de todo lo actuado en ese juicio \*\*\*\*\* , y con la copia certificada de la*

*escritura pública que protocolizo las constancias procesales del expediente \*\*\*\*\*, sin que se lograra inscribir esa protocolización en el Registro Público de la propiedad por los motivos que se señalaron en los escritos de contestación de demanda y que señalamos también en este escrito de agravios líneas más adelante., pero siendo un hecho cierto y comprobado que de acuerdo al artículo 620 del Código de Procedimientos Civiles del estado, esa sentencia por si misma se tiene como título de propiedad.*

*El juez de forma errónea precisa en la sentencia en el considerando Tercero, que no es procedente nuestra excepción porque el actor si está legitimado para ejercer la acción, toda vez que el derecho de posesión que reclama nace de la posesión derivada con la cual se ostenta, fundando su análisis el juez en el artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles. Al efecto debemos decir que **el juez aplico la ley inexactamente**, porque se avoco a hacer un estudio de legitimación del actor, con lo que no nos excepcionamos, pues claro está que el actor está legitimado AD PROCESUM, para acudir a juicio al exhibir una escritura pública que acredita que compro el predio que nos reclama, sin embargo nuestra defensa y excepción contenida en el escrito de contestación de demanda, en el punto dos del capítulo de contestación a los hechos que expuso el actor, fue en el sentido que precisa el artículo 611 del código de procedimientos civiles, en el que se precisa que **COMPETE EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN AL QUE ALEGUE MEJOR DERECHO PARA POSEER.***

*Así que al alegar el actor tener mejor derecho para poseer, la ley nos faculta en los términos de los artículos 238 y 258 del código de procedimientos civiles, a defendernos y contradecir y contraprobar lo dicho y probado por el actor, por lo que al contestar la demanda dijimos los suscritos que no le asiste la acción que ejerce el actor, porque el predio que reclama ya había sido adquirido por \*\*\*\*\*, mediante resolución judicial dictada en un juicio desarrollado en la vía ordinaria civil donde fue emplazado y vencido en juicio el señor \*\*\*\*\*, persona que aparecía como propietario de ese bien en el Registro Público de la Propiedad, sentencia que desde el día 06 de septiembre del año 2002, está firme, y por disposición legal la declaración contenida en esa sentencia es un título de propiedad a favor de \*\*\*\*\*. Así que si el actor compro ese predio en el año 2012, desde*

*luego que nos nace en este juicio el derecho de promover la excepción de falta de acción en contra del actor, y el Juez debe estudiar esa excepción en base a los hechos que la respaldan y las pruebas que la justifican ofrecidas por los suscritos demandados, para que determine si al actor le compete el ejercicio de esa acción, es decir si dentro de su derecho tiene la acción que reclama, pero el juez confundió esa excepción con la de falta de legitimación y sin analizar nuestra defensa y excepción resuelve como lo hizo declarando improcedentes nuestras excepciones, cuando que ni por asomo la identifico y analizo. Por lo que es claro que el juez hizo una inexacta aplicación de la ley, al confundir el artículo 227 con los artículos 238, 258 y 611 todos del código de procedimientos civiles.*

*El Juez violento en nuestro perjuicio el derecho que otorgan los artículos 2, 236, 237, 238, 239, 258, 267, 610, y 616 de la ley procesal civil, y del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al omitirla observancia de las leyes procesales respecto al derecho de defensa y excepción que hicimos valer, violentando la facultad que tenemos de contradecir la demanda que se presentó en nuestra contra, al no estudiar ni analizar el ejercicio de defensa que plasmamos en el punto dos del capítulo de hechos del escrito de contestación de demanda, Dejando de resolver la excepción de falta de acción que interpusimos.*

**SEGUNDO AGRAVIO.** - *Violación a los principios reguladores de la valoración de las pruebas:*

*En ese mismo considerando TERCERO de la sentencia que recurrimos, el juez de primer grado, afirmo que “...no existe ningún medio de prueba que haya ofertado los demandados para justificar su causa de pedir...”, esto refiriéndose a las excepciones que como demandados hicimos valer, entre esas excepciones está la de falta de acción en el actor, en términos del artículo 611 del código de procedimientos civiles, consistente en que señalamos que el inmueble que reclama el actor a los demandados, y que refiere haber adquirido por compraventa en el año 2012, de parte del señor \*\*\*\*\*”, y que afirma poseemos sin derecho y sin su consentimiento; los suscritos contestamos que antes de que celebrara ese contrato de compraventa el actor, el inmueble objeto de la venta ya había salido del patrimonio del vendedor \*\*\*\*\*”, por resolución judicial dictada en juicio ordinario civil en el que fue vencido el supuesto*

vendedor, sentencia dictada en el expediente \*\*\*\*\* y que se tiene, por disposición legal, como título de propiedad a favor de \*\*\*\*\* desde el año 2002. Para acreditar tal defensa y excepción, se exhibieron en el presente juicio por parte de los demandados y ahora recurrentes, documentales públicas en las que ,se contiene copia de la sentencia dictada en el expediente \*\*\*\*\* y copia ,certificada de todo lo actuado en ese expediente \*\*\*\*\*., de donde se aprecia ,que el demandado señor \*\*\*\*\* en el juicio ordinario civil \*\*\*\*\* es el mismo que aparece en el contrato de compraventa de fecha 15 de noviembre del 2012, como vendedor, y es el mismo que aparecía en el año 2001 y hasta el año 2014, como titular en el registro público de la propiedad, así como que ,el inmueble que por sentencia dictada en el expediente \*\*\*\*\* se declaró por efecto de la prescripción en propiedad de \*\*\*\*\* es el mismo inmueble que fue objeto de la venta celebrada entre \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* en el contrato de fecha 15 de noviembre del 2012. Así que con esas pruebas documentales publicas acreditamos que el inmueble objeto de la compraventa había salido del patrimonio del vendedor, lo que le impedía realizar la venta que dice ahora el actor le otorgo aquella persona, porque ya no había objeto de su propiedad, No obstante las pruebas documentales que ofrecimos los demandados como anexos a nuestros escritos de contestación y que el Juez describe en la sentencia, e incluso les da valor pleno, no obstante a esa situación afirmó en la sentencia, que no ofrecimos pruebas para demostrar nuestras excepciones., lo que desde luego es resolver contrario a las constancias procesales y en plena violación a la valoración de las pruebas allegadas a los autos del juicio.

II.- AGRAVIOS QUE NOS OCASIONA EL CONSIDERANDO CUARTO, EN EL QUE EL JUEZ DE LA CAUSA ESTUDIO, RAZONO Y DICTAMINO SOBRE LA RECONVENCIÓN QUE HICIMOS VALER EN CONTRA DEL ACTOR \*\*\*\*\* , MEDIANTE EL EJERCICIO DE LA ACCION DE NULIDAD DE ESCRITURA, QUE SE CONTIENE EN LA SENTENCIA DE FECHA 03 DE MARZO DEL 2020, DICTADA EN ESTE JUICIO.

**PRIMER AGRAVIO.** - Se ocasiona en nuestro perjuicio por la inobservancia de los derechos fundamentales que

*establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 1, 14 y 17, como se puede apreciar claramente de la lectura del considerando Cuarto de la sentencia, y con ello el juez de primer grado, violenta nuestro derecho a ser oídos en juicio, nuestro derecho de defensa legal y se aparta de la obligación que tiene de observar las normas procesales al caso concreto.*

*Lo anterior lo afirmamos, porque el juzgador al estudiar nuestra acción reconvencional, de nulidad de escritura que ataca directamente al documento con el que actor pretende acreditar su mejor derecho a poseer, consistente en la escritura pública número \*\*\*\*, del volumen sexagésimo séptimo de fecha 15 de noviembre del año dos mil doce, del protocolo de instrumentos públicos a cargo del licenciado \*\*\*\*\*, notario público número 213 con ejercicio en el segundo Distrito Judicial del Estado, que contiene la compraventa celebrada entre el vendedor señor \*\*\*\*\*, representado en ese acto por el Licenciado \*\*\*\*\*, y como comprador \*\*\*\*\* documento que constituye la base de la acción que ejercito en nuestra contra el actor \*\*\*\*\*. Pues bien el Juez sin analizar el fundamento legal y marco histórico plasmado en el capítulo de hechos del escrito de reconvención, dice que “...las prestaciones reclamadas dentro de las demandas de reconvención de los demandados, las mismas no son procedentes, esto debido que la escritura que pretende hacer nula y cancelar los demandados no están legitimados para solicitar, dado que no son parte dentro de la escritura pública de compraventa referida, soslayando que la reconvención planteada, solo opera contra una acción autónoma e independiente de aquella que dio origen al juicio, luego entonces , la reconvención señalada hace referencia contra terceras personas, por lo que resulta improcedente las reconvenciones planteadas...”*

*Tal afirmación del Juez resoluto transgrede nuestra esfera jurídica de defensa legal en nuestro carácter de parte demandada, lo que equivale a no ser oído en juicio, al dejar de observar lo dispuesto por el artículo 258, 263, 611 fracción I y 614 fracción III todos del código de procedimientos civiles en el Estado. Porque al ser los comparecientes demandados en un juicio plenario de posesión, nace a nuestro favor el derecho de defendernos, y el derecho a reconvénir, como lo hicimos, al actor, y*

*debido que el actor sostiene en su escrito de demanda que “que tiene derecho a su posesión física y material en función del justo título descrito en el cuerpo de este documento...”, ese justo título a que se refiere es la escritura de compraventa que realizo en el año 2012 y que inscribió en el Registro Público de la Propiedad en el año 2014; siendo el mismo documento en contra del cual ejercitamos nuestro derecho de defensa mediante la acción reconvenicional de nulidad, porque hemos sostenido que el actor no tiene mejor derecho para poseer, porque su título no es justo, sino ilegal, y ese es el motivo de la reconvenición, acreditar la ilegalidad del documento por el cual el actor adquirió el derecho que nos reclama a poseer el predio.*

*Así que nuestra defensa está basada en acreditar al juez de la causa, para que este reconozca y declare que los suscritos \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, quien adquirí la posesión del predio motivo de este conflicto, por sentencia ejecutoria dictada en fecha 20 de mayo del 2002 y que se declaró firme en fecha 06 de septiembre del 2002, en juicio contencioso civil tramitado en el expediente número 219/2001, que promoví en contra del dueño originario señor \*\*\*\*\*; y el también suscrito \*\*\*\*\*, quien adquirí del señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, parte de ese predio mediante contratos de promesa de venta, **tenemos mejor derecho a la posesión del inmueble que nos demanda el actor**, porque en el año 2012 en que el actor adquirió por compraventa el inmueble, el entonces vendedor \*\*\*\*\* ya había perdido el derecho sobre ese inmueble con motivo del juicio ordinario civil que el suscrito \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, promoví en su contra, por el ejercicio que hice del derecho que me concedió el artículo 721 del Código Civil de nuestro Estado, y al adquirir por sentencia judicial firme los derechos reales sobre el predio que ahora reclama el actor, es claro y evidente que tengo el derecho de afirmar y probar, en acción de reconvenición que es nulo el documento que el actor esgrime como justo título a su favor, porque diez años antes de la creación de ese título de compraventa, el suscrito \*\*\*\*\* ya había adquirido por usucapión el mismo inmueble, luego entonces al reclamar los suscritos que se nos reconozca que tenemos el uso y goce del predio , anterior a la enajenación , y que ese derecho de uso y goce, lo oculto el enajenante o vendedor al comprador, de ninguna forma la omisión dolosa del enajenante nos impide el ejercicio de la acción de reconvenición de nulidad con la*

que nos defendemos del señor de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , sino por el contrario tal derecho de reconvencción es vigente y es viable, y además previsto por la ley al contener la figura de evicción, de darse el supuesto de que el actor pierda en la reconvencción que la hacemos, esto es el derecho de defensa que la ley civil prevé a favor de los adquirientes como el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , de ejercitar la acción de evicción en contra del vendedor que le oculto la realidad existente en el objeto de la venta, porque así lo disponen los artículos 1038, 1175 y 1181 del código civil, al dejar definido el concepto de la culpa del vendedor en un contrato nulo por falta de objeto, y crea a favor del adquiriente la figura de evicción, y la obligación del vendedor al saneamiento, incluso prevé que en caso de que el adquiriente sea demandado y luego de ser emplazado, como lo ha sido en la acción de reconvencción que los suscritos ejercimos en este juicio, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajeno según lo indica el artículo 1181 del código civil., así que si la ley prevé lo antes indicado en protección del adquiriente señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , **es inequívoco que los no participantes en aquel contrato de venta, que sean terceros con derecho de uso y disfruto del bien vendido, como somos los suscrito apelantes, tenemos el derecho, legitimación y acción de nulidad para hacerla valer como defensa únicamente en contra del actor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, porque él ha venido en nuestra contra esgrimiendo como espada un título de compra ilegal, y esa ilegalidad debe ser denunciada y demostrada en su contra, a fin de que sea desarmado de ese documento por el cual nos llamó a juicio, sin que tengamos los suscritos que acreditar mayores requisito como equivocadamente lo resolvió el juez .

En consecuencia, a todo lo dicho en este apartado y de la lectura que se dé a los autos del proceso y de la sentencia que recurrimos en la que se contiene la valoración probatoria que dio el Juez a las pruebas aportadas por los suscritos Re convenientes, se tendrá por demostrado que los suscritos si tenemos derecho y estamos legitimados para promover la reconvencción de nulidad, y el Juez debió resolver a fondo, ad causam, nuestra petición.

Ahora bien al afirmar el juzgador que por no ser los suscritos parte en el contrato de compraventa celebrado ente \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , no tenemos derecho legítimo para ejercer la acción de reconvencción en contra

del actor \*\*\*\*\* con ese criterio además de violentar nuestro derecho a defendernos en juicio mediante la acción de reconvencción, deja de aplicar la ley al caso concreto, porque no fundo en precepto legal o criterio jurisprudencial su aseveración, **sino que solo en un espacio de diez renglones, dice que no estamos legitimados, sin dar una explicación lógica legal, sin analizar los hechos que describimos en la reconvencción y sin ver que lo que se discute es el mejor derecho a poseer el inmueble reclamado, del cual aseguramos y acreditamos en el juicio, que fue adquirido por resolución judicial que fue declarada firme, y en la que el perdedor señor \*\*\*\*\*, perdió los derechos del predio ahora objeto de este juicio, y no obstante saberse perdedor, por medio de su entonces apoderado \*\*\*\*\*, en el año 2004, demando penalmente al suscrito \*\*\*\*\* por los delitos de abuso de confianza y fraude, formándose la causa penal número \*\*\*\*\*, en la que fui procesado como probable responsable de los delitos que me imputaba el señor \*\*\*\*\*, demostré mi inocencia, decretándose improcedente la acción penal y absolviéndome, pero además en esa causa penal se reconoció y se mantuvo el valor de aquella sentencia de usucapión dictada en el expediente \*\*\*\*\* y en base a ella el Juez del área penal dicto resolución en fecha primero de abril del 2009, en la que se ordena se me restituya y entregue el inmueble, que hoy es objeto de este juicio, así que el suscrito tengo a mi favor dos resoluciones judiciales que acreditan mi posesión y son mi justo título de derecho de posesión, siendo la primera la sentencia de usucapión dictada en el expediente número \*\*\*\*\* por la que adquirí los derechos de uso y goce del inmueble, y la segunda es la resolución dictada en la causa penal número \*\*\*\*\* en fecha 1 de abril del 2009, donde se reconoce mi derecho de posesión adquirido en el juicio \*\*\*\*\* por resolución judicial de usucapión y, se ordena en el proceso penal en el que fui absuelto, que se me devuelva y entregue el inmueble., Los documentos que acreditan lo manifestado en este apartado obran agregados en el juicio en que comparecemos y además son descritos y valorados con valor pleno en la sentencia que recurrimos, y que no obstante estar acreditado todo lo anterior, el Juez primario nos descalifica simple y ligeramente el derecho de reconvenir la nulidad de la escritura de compraventa que es título base de la acción del actor, documento en el que el vendedor transmitió de manera ilícita el inmueble sobre el**

*cual desde el año 2002 había perdido los derechos, y al estar enterado de esa pérdida, actuó con dolo en aquella venta, creando un documento ilícito que viene a ser la base de nuestro llamado a juicio, y del cual el juez no permite defendernos porque no intervenimos en esa venta, tal criterio es totalmente equivocado y violatorio de todo derecho de defensa y en pleno incumplimiento a la ley civil de nuestro estado.*

*Por lo anterior solicitamos a esa segunda instancia, repare las violaciones que señalamos y se pronuncie a fondo, no mediante reenvío o reposición, porque es claro que el juez de primera instancia no sabe que está juzgando, está perdido en el proceso y si esa segunda instancia devuelve el expediente para que el Juez vuelva a resolver, se estaría en un círculo vicioso que solo retardaría el proceso y violentaría aún más nuestros derechos a una justicia pronta y efectiva, así que solicitamos al tribunal de Alzada que en términos del artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, REVOQUE la sentencia recurrida y dicte una nueva entrando al fondo del estudio del juicio y resuelva lo que en derecho corresponda, insistiendo que no se pronuncie por la reposición del procedimiento teniendo en cuenta que el daño a nuestros derechos sería mayor, de reponerse el proceso, porque el presente juicio inicio en el mes de febrero del 2018, es decir hace dos años, y como podrá leer de la sentencia, el juez de la causa ignora el derecho civil y su aplicación, así que de regresar el expediente a la primera instancia para reposición, se tardaría algún tiempo más en saber el resultado de la justicia y el juez en ese acto de reposición no cambiara o aumentara su conocimiento en la materia civil.*

**III.- AGRAVIOS QUE CAUSA EL CONSIDERANDO QUINTO QUE REGULA EL RESOLUTIVO SEGUNDO Y TERCERO DE LA SENTENCIA DE FECHA 03 DE MARZO DEL 2020.**

**PRIMER AGRAVIO.-** *Lo ocasiona lo resuelto en ese quinto considerando en el que el Juzgador invoca diciendo que: "...el objeto del plenario de posesión es proteger la posesión definitiva, es decir quien tiene el mejor derecho de poseer...los demandados pretenden hacer valer sus derechos, en argumentar que están en posesión de buena fe, en carácter de dueño dentro del predio rustico denominado*

*\*\*\*\*\**

adjuntando diversas constancias de propiedad como es el caso del demandado \*\*\*\*\*...que el demandado \*\*\*\*\* \*\*\*, defiende su postura que está en posesión...porque se llevó a cabo un juicio sobre prescripción positiva, ...pero por cuestiones de hipotecas bancarias no se pudo efectuar la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y que esos hechos fueron anteriores de la escritura pública número \*\*\*\* que ampara como propietario a \*\*\*\*\* \*\*\*, ...manifestaciones que son simples y que no existe probanza alguna que desvirtúe la autenticidad de la escritura pública...”

Lo antes transcrito, es toda la intervención que el juzgador da a los suscrito en ese considerando quinto, y después de esto nos desaparece de la sentencia, al omitir referirse a nuestra intervención procesal defensiva, es decir no analiza los hechos contenidos en los escritos de contestación de demanda, ni se refiere a las objeciones, excepciones, y defensas que hicimos valer en tiempo y forma, omite también mencionar las pruebas documentales exhibidas al juicio, mismas que el propio juzgador describe en el considerando segundo de la sentencia bajo el capítulo de PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA, y además a la mayoría de esa pruebas documentales les da valor pleno, medios, que según se lee de la sentencia son:

1.- PRUEBAS OFRECIDAS POR \*\*\*\*\*

A).- Contrato privado de promesa de compraventa celebrado ante la fe del notario público número \*\*\* licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*, con ejercicio en González Tamaulipas, entre \*\*\*\*\* \*\*\*, en su calidad de vendedor, y \*\*\*\*\* \*\*\*, en su calidad de comprador de fecha 24 de agosto del año dos mil seis, que ampara una fracción del predio rustico denominado

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ...

B).- Recibo de pago ante la fe del Notario Público número \*\*\* \*\*\*\*\* con ejercicio en \*\*\*\*\* al señor \*\*\*\*\* \*\*\*,

C).- Contrato privado de promesa de compraventa celebrado ante la fe del notario público número \*\*\* licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*, con ejercicio en

González Tamaulipas, el día 2 de junio del año dos mil seis, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*\*, que ampara una fracción del predio rustico denominado \*\*\*\*\* hectáreas...

D). - Recibo de pago celebrado ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* con ejercicio en González Tamaulipas, por la cantidad de \$\*\*\*\*\*a favor señor \*\*\*\*\*.

E).- Contrato privado de promesa de compraventa celebrado ante la fe del notario público número \*\*\* licenciado \*\*\*\*\*\*, con ejercicio en González Tamaulipas, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*\*, de fecha 10 de enero del año dos mil siete, que ampara una fracción del predio rustico denominado \*\*\*\*\* Tamaulipas con una superficie de 23-64-00 hectáreas...

F).- Contrato privado de promesa de compraventa celebrado ante la fe del notario público número \*\*\* licenciado \*\*\*\*\*\*, con ejercicio en González Tamaulipas, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*\*, de fecha 6 de diciembre del año dos mil cinco, que ampara una fracción del predio rustico denominado \*\*\*\*\* Tamaulipas con una superficie de 26-00-00 hectáreas

G).- Cuatro recibos de la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de González, Tamaulipas, todos a nombre de \*\*\*\*\*.

h).- Declaración de parte y confesional a cargo de \*\*\*\*\*

I).- Testimonial.

J). - Informe rendido por el Licenciado \*\*\*\*\* notario público número \*\*\*, de fecha 15 de noviembre del 2012

K).- Presunción legal y humana e instrumental de actuaciones, A todas esas pruebas el juez les otorgó valor pleno, y el suscrito \*\*\*\*\* las ofrecí

*para acreditar que desde el año 2005 he venido comprando fracciones del predio*  
 \*\*\*\*\*

*Tamaulipas, al señor \*\*\*\*\* documentos que tienen fecha cierta y determinada al certificarse las firmas en fecha real ante el notario público y con esos documentos acredite mi dicho respecto al motivo de la posesión que tengo de la fracción del predio y el origen de la adquisición de ese derecho, así como que desde la adquisición lo he poseído de forma pública, continua, de buena fe y en carácter de dueño.*

*EL DEMANDADO \*\*\*\*\* según se transcribe en la sentencia, ofreció el siguiente cumulo probatorio:*

*1.- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia certificada de la sentencia dictada el día 20 de mayo del 2002, relativo al juicio ordinario civil de prescripción positiva o usucapión, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* misma que fue procedente*

*2.- COPIAS CERTIFICADAS de la constancia de protocolización del expediente \*\*\*\*\* mismas que se encuentran dentro del expediente \*\*\*\*\*.*

*3.- COPIAS CERTIFICADAS DE LA SENTENCIA dictada en fecha 19 de mayo del 2015, del expediente número \*\*\*\*\* relativo al juicio sumario sobre cancelación de hipoteca promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*., mismo que fue procedente.*

*4.- COPIA CERTIFICADA DEL EXPEDIENTE PENAL NUMERO \*\*\*\*\* que se instruyó en contra de \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* por ser probable responsable del delito de abuso de confianza, daño en propiedad, falsedad en declaraciones e informes dados a una autoridad y fraude, cometidos en agravio de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.*

*5.- CONSTANCIA DE CALIFICADO DE DEFECTO, expedida por el Instituto Registral y Catastral sede Ciudad Mante, Tamaulipas, de fecha 1 de diciembre del año 2015, en el que informa que no fue procedente proceder al registro solicitado, toda vez que al verificar el predio de*

que se trata, se advierte que el titular actual es \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

6.- CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL, a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, de fecha 11 de noviembre de 2009, expedido por el Director de Catastro municipal, en el que se hace constar que \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ha realizado su pago de impuesto predial cubriendo hasta el bimestre 6 del 2009.

7.- DOS RECIBOS DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL., ambos a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

8.- ESCRITURA NÚMERO \*\*\*\*\* del volumen sexagésimo séptimo de fecha 15 de noviembre del dos mil doce.

9.- COPIAS CERTIFICADAS DEL EXPEDIENTE CIVIL NUMERO \*\*\*\*\*\*, relativo al juicio sumario civil promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

10.- COPIA CERTIFICADA DEL EXPEDIENTE NUMERO \*\*\*\*\*\*, relativo al juicio ordinario civil de nulidad de escritura promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

11.- COPIA CERTIFICADA DEL EXPEDIENTE \*\*\*\*\*\*, relativo al juicio ordinario civil sobre prescripción positiva o usucapión promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*.

12.- COPIA CERTIFICADA DEL EXPEDIENTE 80/20013, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

13.- INFORME RENDIDO POR EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, arrojando como resultado a fojas 1747, que mediante entrada 6515/2013, se realizó aclaración del estado civil, siendo correcto el de \*\*\*\*\* registrada bajo la inscripción 2ª de fecha 4 de junio del 2013., mediante entrada 10174/2014, se realizó la cancelación de hipoteca de un monto de \$\*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*\*, así como la cancelación de dos cédulas hipotecarias a favor de \*\*\*\*\* registrado bajo la inscripción 3ª de fecha 10 de octubre del 2014; mediante la entrada 10175/2014, se registró la compraventa de \*\*\*\*\*\*, registrada bajo la

inscripción 4ª de fecha 10 de octubre del 2014; y la entrada 11606/2015 relativo a la cancelación de hipoteca promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , el mismo fue calificado con defecto, toda vez que al verificar el predio de que se trata, se advierte que el titular actual de dicho predio es \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

14.- INFORME DE LA DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL DE GONZALEZ TAMAULIPAS, expedida el 11 de diciembre de 2018, en que informa que la clave catastral \*\*\*\*\* , pertenece a un predio rustico denominado

\*\*\*\*\*

hectáreas, que dicha clave catastral está registrada desde el año 2002, que se le asigno a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , hasta el 10 de enero del 2013 en que dicha clave catastral paso a ser de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

15.- INFORME DEL AGENTE DEL MINISTERIO PUBLICO INVESTIGADOR CON RESIDENCIA EN GONZALEZ, TAMAULIPAS, en el que informa que las partes de la averiguación previa penal número \*\*\*\*\* son ofendido \*\*\*\*\* , indiciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por el delito de despojo de cosas inmuebles

A todas las documentales antes transcritas, el juez de primer grado les otorgo valor pleno como pruebas ofrecidas por el suscrito \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Las pruebas antes mencionadas obran en el expediente , fueron ofrecidas y recibidas en tiempo y forma y decretado su desahogo, así mismo fueron incluidas en la sentencia de fecha 03 de marzo de 2020, y merecieron por parte del juzgador valor probatorio pleno, sin embargo el mismo juez que las incluyo y valoro, en el considerando quinto de la sentencia afirma que nuestro argumento defensivo son “...manifestaciones que son simples y que no existe probanza alguna que desvirtué la autenticidad de la escritura pública , visible a foja 7 a la 10...”

Al resolver en la forma que lo hizo el instructor primario, **viola los principios reguladores de la valoración de la prueba, y tal violación trae como consecuencia alteración a los hechos que constituyeron la litis planteada en el juicio. Dejando de observar lo dispuesto por los artículos 2, 7, 18,40, 112 fracción IV, 113, 115, 261 y 392 del**

*Código de Procedimientos Civiles, en perjuicio de los suscritos.*

*Por lo anterior es que se solicita del Tribunal de Alzada revoque la sentencia recurrida, y plasme en la nueva sentencia que se dicte en segunda instancia el estudio correcto de la litis planteada.*

*La alteración de los hechos que fijan la litis, se aprecia de forma clara en la sentencia recurrida, porque la defensa de los suscritos fue clara y precisa, explicada de forma cronológica bajo el siguiente orden de acontecimientos:*

*El suscrito \*\*\*\*\* \*\*\*, afirme y lo acredite en el juicio mediante documentos públicos a los que el juez se les otorgo valor pleno que: yo adquirí el inmueble que en este juicio me reclaman su posesión, por medio de un juicio contencioso judicial identificado bajo el número de expediente \*\*\*\*\*, en el que se declaró mediante sentencia que adquirí por usucapión los derechos de uso y goce en carácter de dueño, del bien inmueble que en este juicio me reclama el actor, identificado como predio rustico denominado \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*; con una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas; mediante la sentencia de fecha 20 de mayo del 2002 que causo firmeza, cuyas constancias procesales fueron protocolizadas en escritura pública por notario público, con el fin de proceder a su inscripción ante el registro público de la propiedad en el Estado, sin embargo no fue posible su registro porque la propiedad reportaba la inscripción de tres gravámenes a favor de diversos bancos, así que mis asesores jurídicos procedieron a tramitar diverso juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca radicado bajo el expediente número \*\*\*\*\*, obteniéndose sentencia favorable que fue confirmada en segunda instancia, pero tal sentencia contenía un error en precisar la sección de la inscripción de la hipoteca porque se anotó sección cuarta cuando lo correcto era sección segunda, y por ese error no se logró la inscripción de la escritura de protocolización.*

*El señor \*\*\*\*\* \*\*\*, al saberse vencido en el juicio de usucapión del expediente \*\*\*\*\*, promovió en mi contra, el 07 de septiembre del 2004, por medio de su apoderado \*\*\*\*\* \*\*\*, una denuncia o querrela penal acusándome de diversos delitos como*

*abuso de confianza y fraude, entre otros, pero todos relacionados con la posesión que detentaba del inmueble rustico de \*\*\*\*\* hectáreas, así se me siguió un proceso penal ante el Juez Mixto de González Tamaulipas, bajo el número de expediente \*\*\*\*\*, en el que después de defenderme y demostrar que el juicio de usucapión no era fraudulento, se me absolvió de todo delito e incluso en fecha primero de abril del 2009, el juez de la causa penal ordeno se me entregara nuevamente el inmueble, porque se me había desapoderado de él durante el trámite del proceso penal, pero una vez concluido este y resultando la no existencia de delito alguno imputable a mi persona, fue que se dio la orden judicial de devolverme el inmueble. Así una vez que al tener esa resolución en el juicio penal de devolución y entrega del inmueble procedí por medio de mis asesores jurídicos a promover el juicio sumario civil que antes réferi se radico bajo el expediente \*\*\*\*\*, para cancelar las hipotecas que aparecían inscritas ante el Registro público de la Propiedad y que impedían la inscripción de la escritura pública que protocolizo el juicio de usucapión, resultando que por un error en la precisión del acta de hipoteca no se logró registrar aunque fue favorable la sentencia.*

*Al ver que en el expediente \*\*\*\*\*, por el que obtuve sentencia favorable de cancelación de hipoteca, no podía ejecutar esa cancelación ante el registro público de la propiedad, en fecha 28 de noviembre del 2013, inicié un segundo nuevo juicio sumario civil sobre cancelación de hipotecas, ya que era necesario tal cancelación para que el registro público de la propiedad admitiera inscribir mi escritura pública que protocolizo el juicio de usucapión por el que adquirí el inmueble, en ese juicio exhibí como anexo el certificado expedido por el Instituto del registro Público de la Propiedad de fecha 11 de noviembre del 2013, en el que constaban los gravámenes que pretendía cancelar, después de cumplir con todas las etapas procesales en el nuevo juicio sumario radicado como expediente \*\*\*\*\*, se dictó sentencia definitiva el 19 de mayo del 2015, misma que causo firmeza el 27 de agosto de ese mismo año, en la que se declaró procedente la acción de cancelación de hipotecas y se envió exhorto al Juez en Ciudad Mante, Tamaulipas, para que ordenara al Instituto del Registro Público de la Propiedad la cancelación de los gravámenes, sin embargo para esa fecha en que se pretendió cancelar los gravámenes, ya la propiedad había pasado a ser del señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por la venta que le hizo \*\*\*\*\**

*en el año 2012, pero que igual que el suscrito no pudo inscribir en el Registro Público de la Propiedad porque existía la inscripción de las hipotecas, así que el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , promovió ante el Juez Civil de Ciudad Mante Tamaulipas juicio sumario civil bajo el expediente número \*\*\*\*\* , en contra del Instituto Registral de la Propiedad del estado, sobre prescripción de la inscripción de las hipotecas que gravaban la propiedad, y obtuvo sentencia favorable y el Juez emitió la orden de cancelación del registro de las hipotecas, que se ejecutó en fecha 10 de octubre del 2014 según partida número 10174/2014, así hecha la cancelación el hoy actor pudo inscribir su escritura de compraventa mediante la partida 10175/2014 de esa misma fecha 10 de octubre del 2014.*

*Cuando en el año 2015 el registro Publica de la Propiedad me niega la inscripción de la cancelación de la hipotecas, por señalar que el inmueble paso a ser de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* mismo que fue inscrita la venta en el mes de octubre del 2014, en ese año 2015 me entero de la existencia de esa escritura y defendiendo mi derecho adquirido sobre el inmueble motivo de este juicio en fecha 1° de noviembre del 2016 tramite bajo el expediente \*\*\*\*\* , juicio de nulidad de la escritura de compraventa por la que adquirió la propiedad \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , demandándolo a él, al vendedor \*\*\*\*\* , al notario público que elaboro el contrato de venta, al Registro Público de la Propiedad, pero como algunos demandados debían ser emplazados por exhortos en diversas ciudades como en la Ciudad de México, Altamira y el Mante Tamaulipas, se invirtió mucho tiempo en esos trámites procesales., y durante el transcurso de esos trámites procesales fui denunciado nuevamente en una controversia penal que inicio el 26 de enero del 2017, según Averiguación Previa Penal número 0\*\*\*\*\* , al querrellarse en mi contra el licenciado \*\*\*\*\* , quien dice ser representante legal de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , por el delito de despojo, así que deje de atender, tanto en lo económico , como en el tiempo, el expediente \*\*\*\*\* de nulidad de escritura, para defenderme nuevamente de un asunto penal relacionado con los derechos de uso y goce del inmueble rustico que adquirí por sentencia definitiva dictada en el juicio de usucapión bajo el expediente \*\*\*\*\* . Por tal motivo en fecha 27 de septiembre del 2017 se caducó la instancia del proceso de nulidad tramitado en el expediente \*\*\*\*\* .*

*En fecha 22 de febrero del 2018, se radico el presente juicio ordinario civil sobre acción plenaria de posesión que promueve \*\*\*\*\* en mi contra y en contra de \*\*\*\*\*\*, juicio en el que intervine defendiendo mi mejor derecho a poseer el predio que me reclama el actor, en esa defensa narre cronológicamente la forma en que adquirí los derechos posesorios del predio, las dos veces que mediante juicio sumario promoví la cancelación de las hipotecas que impedían al registro público de la propiedad inscribir la protocolización de las constancias procesales del juicio de usucapión por el que adquirí los derechos que tengo sobre el inmueble motivo de este juicio, explique la existencia del juicio penal y la sentencia que me absolvió y reconoció mi derecho a seguir poseyendo el inmueble con base a la sentencia de usucapión, indique el trámite y caducidad del juicio de nulidad que ejercite, señale la nueva denuncia penal que existe en mi contra con motivo de los derechos de uso y disfrute que tengo sobre el inmueble motivo de este juicio y mencione que el actor para inscribir su escritura de compraventa primero cancelo los registros de las hipotecas que tenía la propiedad que fue de \*\*\*\*\*.*

*Pues bien, no solo le mencionamos todo lo anterior al Juez de primera instancia, sino que además lo demostramos en juicio, mediante documentos públicos a los que el juez les otorgo valor pleno, pero que de forma inexplicable no analizo en la sentencia que recurrimos, porque como se aprecia de la sentencia el juez omite analizar los hechos de nuestros escritos de contestación de demanda de forma adminiculada con las pruebas y además evito enfrentarlos a los hechos y pruebas del actor, para determinar quién tiene el mejor título para poseer; reduciendo su actividad resolutoria de impartición de justicia al eliminar nuestros derechos de demandados mediante breves frases carentes de apoyo en preceptos legales o criterios jurisprudenciales, violentando en nuestro perjuicio el derecho que tenemos de recibir la administración de la justicia por tribunales que estén expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones en forma, pronta, completa e imparcial.*

**SEGUNDO AGRAVIO.** *-Lo ocasiona la forma PARCIAL en que el juzgador resolvió la sentencia combatida, violentado lo dispuesto por los 7, 45, 112 y 115 del código de procedimientos civiles del estado, analizo los elementos*

*que constituyen la acción plenaria de posesión y declaro procedente la misma, en perjuicio de los suscritos*

**ARTÍCULO 7º.** - *Las relaciones recíprocas de las partes dentro del proceso con sus respectivas facultades y obligaciones, así como los términos, recursos, y toda clase de medidas que este Código concede para hacerlos valer, no pueden sufrir modificación por virtud de leyes o estatutos relativos al modo de funcionar o especial de ser de una, ya actora o demandada, o de ambas. En todo caso, debe observarse la norma tutelar de igualdad de los contendientes dentro del proceso, de manera tal que el curso de éste fuera el mismo, aunque se invirtiera la posición de ellos.*

**ARTÍCULO 45.-** *No podrá privarse a las partes de los derechos que les corresponden, ni liberarlas de las cargas procesales que tengan que asumir, sino cuando lo autorice expresamente la ley*

**ARTÍCULO 112.-** *Las sentencias deberán contener: IV.- Análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones, con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material;*

**ARTÍCULO 115.-** *Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito.*

*El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.*

*La sentencia combatida, en el considerando quinto, en la parte donde analiza la acción ejercitada por el actor, conforme a los artículos 610 y 614 fracción III del código de procedimientos civiles, y especifica los elementos que*

componen la acción y los cuales debe probar el actor, señalo que estos elementos de la acción son.

-Tener justo título para poseer.

-Que el título se haya adquirido de buena fe

-Que el demandado posee el bien al que se refiere el título

-Que es mejor derecho del actor para poseer materialmente que el que alega el demandado.

Cuando el juzgador analiza estos elementos a la luz de la escritura pública de compraventa celebrada el 15 de noviembre del 2012 entre el licenciado \*\*\*\*\* , como apoderado de \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como comprador, declara que el actor acredito todos y cada uno de los elementos de su acción y por consecuencia resuelve a favor del mismo.

Pero el Juez, omitió analizar las excepciones y defensas que interpusimos el demandado \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , y que están dirigidas a controvertir el derecho del actor con el fin de destruir la acción intentada. Al realizar tal omisión el juez violento lo dicho por el artículo

ARTÍCULO 273.- 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 demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que, sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos

De tal forma que los suscritos demandados y recurrentes, en juicio allegamos las pruebas documentales publicas suficientes con las que probamos los hechos, que si bien no excluyen el hecho de que el actor tiene, desde el 15 de noviembre del 2012, a su nombre una escritura de compraventa, registrada desde el 10 de octubre del 2014, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado; los hechos que nosotros probamos si extinguen los efectos jurídico de esa escritura de compraventa y su inscripción. Por lo que hace al primer elemento, **“el tener justo título para poseer”**, nosotros expusimos el hecho de que el bien objeto de compraventa, en la fecha en que le fue vendido

al actor, ya había sido objeto de una sentencia dictada en un juicio ordinario civil, que \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* promovió en contra de \*\*\*\*\*\*, persona esta última mencionada quien aparecía como propietario ante el Registro público de la Propiedad en el año 2001, del inmueble identificado como predio rustico denominado \*\*\*\*\* con superficie de 150-00- 00 hectáreas ubicado en el municipio de González Tamaulipas, y esa sentencia dictada en el expediente \*\*\*\*\*\*, declaro que en virtud de la prescripción \*\*\*\*\* se había convertido en propietario del inmueble, y esa declaración contenida en la sentencia firma y vigente hasta ahora, se tiene como título de propiedad a favor de \*\*\*\*\*\*, quien a su vez había hecho ventas parciales al suscrito \*\*\*\*\*\*, en consecuencia el contrato de compraventa de fecha 15 de noviembre del 2012, en el que intervino como vendedor \*\*\*\*\*\*, no es un justo título, porque el vendedor no tenía el derecho de uso y disfrute sobre el predio vendido a \*\*\*\*\*\*, esto es que no podía transmitir el derecho de posesión de ese bien, porque el mismo había salido de su patrimonio por resolución judicial firme, misma que se agregó a los autos y fue valorado de forma plena, así que acreditamos con pruebas documentales la existencia de la sentencia firme por la que se resolvió el juicio ordinario civil \*\*\*\*\*\*, también se acredito que el vendedor del inmueble señor \*\*\*\*\*\* conocía de esa sentencia y de la fuerza y valor legal que tenía y tiene, como se acredito con las copias del expediente \*\*\*\*\*\* y con las copias del proceso penal número \*\*\*\*\*\*, en el que prevaleció el valor de la sentencia dictada en el expediente \*\*\*\*\*\*, lo que no es otra cosa que prevalencia del derecho uso y goce adquirido por sentencia civil desde el año 2002. Las excepciones que expresamos contra ese elemento de la acción, descansaron en esa cronología histórica y documental, pues si bien el contrato de compraventa se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades, también es cierto que solo el propietario puede vender y en este caso el vendedor ya no era propietario del bien que vendía y él sabía esa característica del inmueble., así que ante la falta de objeto en el contrato de compraventa no se produce, con ese contrato, efectos legales como acto jurídico, es decir no se da la entrega jurídica del inmueble, y no nace ese derecho de posesión sobre el mismo a favor del comprador, así que ese contrato de compraventa en este juicio, no es un justo título, porque obra en el expediente una sentencia ejecutoriada que reconoce un derecho de

posesión a un tercero y la que por disposición legal la declaración del juzgador emitida en esa sentencia se tiene como título de propiedad a favor de \*\*\*\*\*, lo que lo faculta a usar y gozar de ese bien desde el año 2002, es decir ese derecho de uso y posesión es anterior a la enajenación del 15 de noviembre del 2012, y ese evento fue ocultado por el enajenante \*\*\*\*\*.

De ahí que el señor \*\*\*\*\* no tiene un justo título para ejercer la acción plenaria de posesión en nuestra contra.

Además de excepcionarnos en ese sentido, cada uno de los demandados promovimos reconvencción en contra del actor sobre la acción de nulidad de la escritura de compraventa, sin embargo, fue mal atendida esa reconvencción en la sentencia, como ya lo indicamos en diverso agravio., y que solicitamos se tenga aquí por reproducido como si se insertase a la letra.

Por lo que hace al elemento de que el título se haya adquirido de buena fe, si bien la buena fe se presume en este caso a favor del comprador y actor, los demandados sostuvimos que el actor al momento de comprar el inmueble sabía del derecho de posesión adquirido por \*\*\*\*\* , porque era un hecho notorio y conocido de forma pública en la región de González Tamaulipas, tanto porque esta persona siempre hizo uso del inmueble y el suscrito \*\*\*\*\* , desde el 2005 que inicie la compra de fracciones de ese inmueble también poseía públicamente el inmueble; también fue un hecho conocido que \*\*\*\*\* fue detenido por un asunto penal que \*\*\*\*\* interpuso en su contra para recuperar el inmueble hoy motivo de este juicio y que fue absuelto y permaneció vigente su posesión, así como que todos los juicios relacionados a la usucapión, cancelación de hipotecas, juicio penal, se tramitaron ante el mismo juzgado mixto de primera instancia de González Tamaulipas. De igual forma se acredito en el expediente con el informe de la Dirección de Catastro Municipal de González, Tamaulipas, de 11 de diciembre del 2018 y que fue valorado de forma plena en la sentencia que se combate, que la clave catastral \*\*\*\*\* , que tenía el inmueble objeto de este juicio, estuvo registrada desde el año 2002 a nombre de \*\*\*\*\* , hasta el día 10 de enero del 2013 en que paso a nombre de \*\*\*\*\* , así que el comprador sabía de tal inscripción catastral y también lo supo el Notario Público que elaboro la escritura de

*compraventa, porque esa escritura se realizó el 15 de noviembre del 2012, pero el Notario la autorizo hasta el 07 de febrero del 2013, después de hacer los trámites catastrales para los pagos de derechos de la adquisición, lo anterior se demuestra con la copia certificada de la escritura de compraventa que el actor acompaña al escrito de demanda y que banderea como justo título en este juicio, por lo anterior fue que nosotros nos opusimos a esa presunción de buena fe.*

*En cuanto a los elementos de que los demandados poseen el bien a que se refiere el título y, que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente que el que alegan los demandados. ambos elementos que el juez estudio de forma conjunta, indicamos en nuestros escritos de contestación de demanda, que nosotros poseemos el inmueble, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, de forma jurídica por motivo de la sentencia de usucapión, desde el año 2002, y \*\*\*\*\* desde el 2005 por las compras parciales del inmueble que desde esa fecha inicie, posesión que acreditamos documentalmente y con testigos, del último de los mencionados., Pero siempre negamos que el actor tuviera mejor derecho para poseer el inmueble, porque aun y cuando su escritura de compraventa está inscrita en registro público de la propiedad desde el 10 de octubre del 2014, ese evento en este juicio no es suficiente para producir el efecto que refieren los artículos 610 y 614 fracción III del código de procedimientos civiles, porque si bien la ley establece que para determinar la mejor posesión tratándose de inmuebles se considerara mejor posesión la que este inscrita, como en este caso lo está la escritura de compra del actor. El juez al no estudiar los hechos defensivos de los suscritos, no se percató de que nosotros los reos demostramos con las contrapruebas hechos que impiden o extinguen los efectos de esa inscripción, que impiden que pueda determinarse el hecho de la inscripción de la compraventa como una presunción legal que le dé la consideración de mejor posesión.*

*Según lo indica el ARTÍCULO 273.- 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 demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que, sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.*

*Para acreditar los hechos de nuestra defensa expusimos en los escritos de contestación que \*\*\*\*\* , adquirió por una sentencia dictada en un juicio ordinario civil contencioso que se radico bajo el expediente \*\*\*\*\* ,y que desde el 2002 inscribo tal posesión en catastro bajo la clave \*\*\*\*\* , que después en juicio penal defendió la licitud de esa sentencia que le otorgo la posesión y el juez la absolvió y ordeno la entrega nuevamente del inmueble, esos dos hechos acreditan el derecho adquirido por una sentencia firme que según lo dispone el artículo 620 del código de procedimientos civiles, la declaración emitida por el juez en la sentencia dictada en el expediente \*\*\*\*\* , se tiene como título de propiedad, y como además toda sentencia judicial se da por la necesidad de mantener la paz y la tranquilidad en la sociedad, con el objeto de proporcionar certeza respecto a las relaciones en que se han suscitado litigios, si bien en aquel litigio del expediente \*\*\*\*\* , no intervino el señor \*\*\*\*\* , sino que hasta ahora en este segundo proceso él es el actor que reclama un mejor derecho a poseer el inmueble, y Demetrio es uno de los demandados, con tal calidad exhibí la copia de la sentencia en la que se declaró que en mi carácter de poseedor me convertí en propietario en virtud de la prescripción, también exhibí la escritura pública que contiene la protocolización del expediente \*\*\*\*\* en el que se dictó la sentencia, por la que adquirí el inmueble que ahora reclama Francisco Javier, es por eso que aquella sentencia del expediente \*\*\*\*\* , **sí vincula a \*\*\*\*\*** , a los efectos de la misma, y como en aquella sentencia se decido de forma clara e indubitable mi derecho de posesión para usar y disfrutar del inmueble que en este juicio reclama el actor, y como en el presente juicio la mejor posesión constituye un elemento o presupuesto lógico, necesario para sustentar jurídicamente la decisión de fondo del objeto en conflicto, es que mi posesión es mejor que la del actor por venir de una sentencia firme la cual por disposición legal contenida en el artículo 620 de la ley procesal civil se tiene como título de propiedad la declaración contenida en esa sentencia.*

*Por lo anterior el Juez para resolver debió hacer un ejercicio de poner frente a frente la sentencia ejecutoria del expediente \*\*\*\*\* y el contrato de compraventa del 2012, y ver los alcances y efectos legales de cada uno, si hubiere realizado ese ejercicio de seguro obtendría como*

resultado que la sentencia es una verdad legal, que está firme y con todo su fuerza legal de ejecución y vinculación frente a terceros; mientras que el contrato es un documento bilateral realizado entre dos particulares, y uno de esos particulares sabía, porque fue llamado a juicio y vencido en el, de la existencia, fuerza y efectos de aquella sentencia que afecto directa y totalmente los derechos que tenía sobre el inmueble rustico de \*\*\*\*\* hectáreas conocido como “\*\*\*\*\*” del municipio de González, Tamaulipas, por lo tanto al afectarse el inmueble por aquella resolución y mientras la misma este vigente el inmueble conserva la afectación vinculatoria de esa sentencia que declara que el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* es jurídicamente el poseedor del inmueble y como tal tiene el derecho a usar y disfrutar de él y el señor \*\*\*\*\* desde el 2002 había perdido los derechos que tenía sobre ese inmueble.

Ahora bien, si bien es cierto que la escritura de compraventa de \*\*\*\*\* está inscrita ante registro público de la propiedad en el estado, a partir del 10 de octubre del 2014, esa inscripción no le da valor de mejor posesión, frente al derecho posesión que me otorga la sentencia dictada en el expediente \*\*\*\*\* y así lo hicimos valer en los escritos de contestación de demanda porque como se aprecia de la cronología de los hechos, el suscrito \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* para poder inscribir la protocolización del juicio, requería que el Registro Público de la Propiedad cancelara la inscripción de las hipotecas que gravaban la propiedad, y en mi calidad de poseer del inmueble, y por los medios legales promoví el juicio de cancelación de hipotecas bajo el expediente número \*\*\*\*\* obtuve sentencia favorable pero por un error de redacción en la sección de la hipoteca, pues se anotó sección cuarta, cuando era sección segunda, no fue posible ejecutar la inscripción de cancelación de las hipotecas, así que por segunda vez lo intente en el juicio sumario civil radicado en el expediente \*\*\*\*\* en el que obtuve sentencia favorable y la orden de cancelar las hipotecas, en fecha 27 de agosto quedo firme la sentencia que cancelo la hipoteca, pero al tratar de ejecutarla ante el Registro Público de la Propiedad, resulto que ya había cambiado de propietario el bien, como se conoce en este juicio.

Como se aprecia de las pruebas que aportamos en el juicio, se acredita que el suscrito \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* siempre hice actos públicos como titular de la posesión del inmueble que ahora se nos reclama, incluyendo los

*diversos juicios que promoví bajo mi calidad de titular del derecho de prescripción declarados en la sentencia, para cancelar la inscripción de las hipotecas y para defender ese derecho adquirido. Ahora bien como se acreditó siempre intente inscribir en el registro público de la propiedad la escritura que protocolizo las constancias procesales del juicio \*\*\*\*\*, y obtuve dos sentencias cancelatorias de los gravámenes que impedían tal registro, desde luego que esos hechos deben ser considerados al momento de analizar y resolver sobre la aplicación al caso concreto de lo establecido por la fracción III del artículo 614 código de procedimientos civiles, y no solo determinar que como la escritura de propiedad del actor está inscrita en el registro público de la propiedad le da mejor derecho para poseer el predio, porque se deja de ver todo el contexto y los esfuerzos del suscrito para realizar tal inscripción, pues era requisito que estuviera la escritura primigenia libre de gravamen para proceder a inscribir cualquier cambio de titular. Impedimento que también le aconteció al actor y por lo cual también promovió juicio de cancelación, pero no de cancelación de hipoteca en contra de los bancos como lo hizo el suscrito, sino solo de prescripción de inscripción de hipoteca, demandando únicamente al registro público de la propiedad en el juzgado civil de Ciudad Mante, Tamaulipas bajo el expediente número \*\*\*\*\*, como está acreditado en autos, una vez que cancelo tal inscripción procedió el registrador a recibir e inscribir la escritura de compraventa en fecha 10 de octubre del 2014.*

*El contexto antes descrito, respecto al intento de inscribir la protocolización, mediante la realización de dos juicios sumarios, debe ser analizado juntamente con mi justo título que es la sentencia del expediente \*\*\*\*\*, para determinar que no opera a favor del actor lo dispuesto en la fracción III del artículo 614 antes indicado, porque ese artículo **precisa realizar una consideración**, sin embargo existen hechos probados en este juicio que sin negar tal inscripción si impiden que esta surta el efecto de **considerar** al contrato de compraventa inscrito suficiente para demostrar la mejor posesión, porque para hacer tal ponderación también debe analizarse que la declaración judicial contenida en la sentencia dictada en el juicio \*\*\*\*\*, se TIENE COMO TITULO DE PROPIEDAD, por disposición legal, y esa sentencia está firme y vigente así que emanan de ella todos los efectos legales, al grado tal de que si no se registró la protocolización de las constancias procesales de aquel juicio, ello no crea*

*detrimento alguno a la fuerza legal de la sentencia y a su calidad de tenerse como título de propiedad, es por ello que el juez debió analizar ambos títulos y ponderar legal y justamente cual es el mejor para sostener la mejor posesión. Eso es lo que hemos reclamado en este juicio y hemos probado nuestro argumento defensivo y de excepciones, sin que el juez de la causa analizara tal intervención y solo dicto una sentencia que violenta nuestros derechos en este juicio a defender y acreditar los hechos de nuestra defensa.*

----- **TERCERO.-** Vistos los agravios expresados por la parte demandada apelante, se estima parcialmente fundado un aspecto que invocan los recurrentes respecto a que el *A quo* violentó su derecho de defensa al estudiar incorrectamente la acción de nulidad de escritura que promovieron en vía de reconvencción, de cuyo análisis se advierte sería necesario, entre otras cosas, determinar si el actor justificó o no los elementos de la misma, habida cuenta que los juzgadores deben analizar preferentemente la acción de nulidad, aunque se haga valer en la vía reconvenccional, cuando se trate de casos como el de la especie, que pretenden invalidar el título en el que se sustente la plenaria de posesión planteada principalmente, dado que dicha reconvenccional excluye a ésta, en el caso de que el documento base de la plenaria se declare nulo.-----

----- Lo anterior con apoyo en la tesis aislada del rubro y texto siguiente:-----

***ACCIÓN DE NULIDAD. ES DE ESTUDIO PREFERENTE, POR SU NATURALEZA, ANTE LA DIVERSA PLENARIA DE POSESIÓN.*** De acuerdo con la técnica jurídica y orden procesal, los juzgadores deben analizar preferentemente la acción de nulidad, aunque se

*haga valer en la vía reconvencional, cuando se trate de invalidar el título en que se sustente la plenaria de posesión, por mediar un confrontamiento entrelazado con la justificación de los elementos constitutivos de la plenaria aludida. Ciertamente, deviene indiscutible que resulta ocioso e innecesario que se acometiere a su vez el examen de la procedencia de la diversa acción posesoria, si dicha reconvencional excluye a ésta cuando el documento base de la propia plenaria se declare nulo, pues, por lógica, ello implica jurídicamente que no se demuestre la presencia de un justo título para poseer que origina la falta de comprobación de uno de sus elementos.<sup>1</sup>*

----- En ese sentido, es que este tribunal estima pertinente el verificar la debida integración de la relación jurídico procesal, a fin de cumplir con la obligación que le impone el artículo 241 y 926 del Código Adjetivo Civil en vigor en el Estado, al disponer:-----

***Artículo 241.-** El demandado podrá denunciar al juez y hacer valer como excepciones, los requisitos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal. Sin embargo, ellos pueden hacerse valer o mandarse subsanar de oficio por el juez, sin necesidad de requerimiento de parte, cuando tenga conocimiento de los mismos.*

***Artículo 926.-** El recurso de apelación tiene por objeto que el Supremo Tribunal de Justicia revoque o modifique la resolución dictada en primera instancia; y en su caso, analice la violación procesal sostenida no consentida, decretado la reposición del procedimiento, conforme a las reglas contenidas en este capítulo.*

*La confirmación será, en todo caso, resultado lógico-jurídico de la improcedencia de la revocación, modificación o reposición solicitadas.*

----- Todo lo anterior, los recurrentes lo basan en los acontecimientos cronológicos siguientes:-----

---

<sup>1</sup>Época: Novena Época, Registro: 190821, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Diciembre de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: II.2o.C.252 C, Página: 1363

----- Esgrime el apelante \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, que afirmó y acreditó en el juicio mediante documentos públicos a los que el juez *A quo* otorgó valor probatorio pleno que, adquirió el bien inmueble en litigio mediante Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva bajo el número de expediente \*\*\*\*\*, promovido en contra de \*\*\*\*\*, quien fue vencido y por el que adquirió los derechos de uso y goce con carácter de dueño del inmueble de comento, cuyas constancias procesales fueron protocolizadas en escritura pública por notario público con el fin de proceder a su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado, sin embargo, ello no fue posible debido a que la propiedad reportaba la inscripción de tres gravámenes a favor de diversos bancos.-----

----- Por lo anterior, esgrime el recurrente que tramitó diverso Juicio Civil sobre Cancelación de Hipoteca radicado bajo el expediente número \*\*\*\*\*, obteniéndose sentencia favorable que fue confirmada en segunda instancia, pero que tal sentencia contenía un error en la sección de la inscripción de la hipoteca y por ese motivo no se logró la inscripción de la escritura de protocolización.-----

----- Por otro lado, manifiesta que \*\*\*\*\*, al saberse vencido en el Juicio de *Usucapión* del expediente \*\*\*\*\*, promovió en su contra el siete de septiembre de dos

mil cuatro, por medio de su apoderado  
\*\*\*\*\*  
una denuncia o querrela penal por  
los delitos de abuso de confianza y fraude, entre otros,  
relacionados con la posesión que detentaba del inmueble el  
litigio ante el Juez Mixto de González, Tamaulipas, bajo el  
número de expediente \*\*\*\*\*, en el que se defendió y  
demostró que el juicio de usucapión no era fraudulento, que se  
le absolvió de todo delito el primero de abril de dos mil nueve y  
el juez ordenó que se le entregara nuevamente el  
inmueble.-----

----- Posteriormente, con la intención de que se admitiera  
inscribir su escritura el apelante promovió de nueva cuenta el  
Juicio Sumario Civil sobre Cancelación de Hipotecas radicado  
en el expediente \*\*\*\*\*, en el que se dictó la sentencia  
definitiva el diecinueve de mayo de dos mil quince, misma que  
causó firmeza el veintisiete de agosto de ese mismo año, en la  
que se declaró procedente la acción de hipotecas y se envió  
exhorto al Juez de Ciudad El Mante, Tamaulipas, a fin de que  
ordenara al Instituto del Registro Público de la Propiedad la  
cancelación de los gravámenes, sin embargo a esa fecha, la  
propiedad se había registrado a nombre de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por la venta que le hizo \*\*\*\*\*  
en el  
año dos mil doce, pero que igual que el apelante no pudo  
inscribir porque existía la inscripción de las hipotecas, así que el

señor \*\*\*\*\* promovió ante el Juez Civil de Ciudad El Mante, Tamaulipas, Juicio Sumario Civil bajo el expediente número \*\*\*\*\*, en contra del Instituto Registral de la Propiedad del Estado, sobre prescripción de la inscripción de las hipotecas que gravaban la propiedad y obtuvo sentencia favorable y el Juez emitió la orden de cancelación del registro de las hipotecas, que se ejecutó el diez de octubre de dos mil catorce, según partida número \*\*\*\*\*, así hecha la cancelación el hoy actor pudo inscribir su escritura de compraventa mediante la partida \*\*\*\*\* de esa misma fecha diez de octubre de dos mil catorce.-----

----- Por lo que al enterarse el recurrente de la inscripción aludida, en el año dos mil quince, tramitó el Juicio de Nulidad de la Escritura de Compraventa, el primero de noviembre de dos mil dieciséis, bajo el expediente número \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , el Notario Público que elaboró el contrato de compraventa, y del Registro Público de la Propiedad, pero como algunos demandados debían ser emplazados por exhortos en diversas ciudades, a saber, en la Ciudad de México, Altamira y El Mante, Tamaulipas, se invirtió mucho tiempo en esos trámites procesales, durante ese tiempo fue denunciado nuevamente en la vía penal el veintiséis de enero de dos mil diecisiete, según la Averiguación Previa Penal número 0\*\*\*\*\*, por el licenciado

\*\*\*\*\* , representante legal de \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , por el delito de despojo, por lo que dejó de atender, tanto en lo económico, como en el tiempo el expediente \*\*\*\*\* de nulidad de escritura para defenderse nuevamente en el asunto penal relacionado con los hechos de uso y goce del inmueble en litigio. Por tal motivo, en fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, se caducó la instancia del proceso de nulidad tramitado.-----

----- Todo lo anterior, arguyen los inconformes lo narraron en el presente juicio para defender su mejor derecho de poseer el predio que les reclama el actor, a más que esgrimen demostraron con las pruebas documentales a los que el Juez *A quo* otorgó pleno valor, pero que de forma inexplicable no lo analizó en la sentencia recurrida, reduciendo su determinación a breves frases carentes de apoyo en preceptos legales o criterios jurisprudenciales, violentando en su perjuicio el derecho a recibir una adecuada administración de justicia.-----

----- Es por eso que alegan, que cuando opusieron la excepción relativa a la falta de acción en el actor, basada en el hecho de que el bien inmueble en litigio había salido del patrimonio de la persona que le vendió al actor, el Juez *A quo* confundió la excepción aludida, con la falta de legitimación y no analizó debidamente sus defensas y excepciones. Por lo que afirman

que, hizo una inexacta aplicación de la ley al confundir el artículo 227 con los diversos 238, 258 y 611 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.-----

----- Con relación al estudio de la reconvención que hicieron valer en contra del actor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ejercitando la acción de nulidad de escritura, esgrimen la inobservancia de los derechos fundamentales que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 1º, 14 y 17 al violentar su derecho a ser oídos en juicio, defensa legal y apartarse de la obligación que tiene de observar las normas procesales al caso concreto.-----

----- Lo anterior, así lo afirman porque esgrimen que el Juzgador al estudiar la acción reconvencional que ataca directamente al documento basal de la acción plenaria de posesión dice que: *“... las prestaciones reclamadas dentro de las demandas de reconvención de los demandados, las mismas no son procedentes, esto debido a que la escritura que pretenden hacer nula y cancelar los demandados, no están legitimados para solicitar, dado que no son parte dentro de la escritura pública de compraventa referida, soslayando que la reconvención planteada, sólo opera contra una acción autónoma e independiente de aquella que dio origen al juicio, luego entonces, la reconvención señalada hace referencia*

*contra tercero personas, por lo que resulta improcedente las reconvenciones planteadas...”.-----*

----- Tal afirmación del Juzgador, alegan los inconformes transgrede su esfera jurídica de defensa legal, lo que equivale a no ser oído en juicio, al dejar de observar lo dispuesto por el artículo 258, 263, 611, fracción I y 614, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.-----

----- Ello, en razón de que el actor sostiene en su escrito de demanda que *“tiene derecho a su posesión física y material en función del justo título descrito en el cuerpo de este documento...”* ese justo título es la escritura de compraventa que realizó en el año de dos mil doce y que inscribió en el Registro Público de la Propiedad en el año dos mil catorce, siendo el mismo documento mediante el cual ejercitaron su derecho de defensa mediante la acción reconvencional de nulidad y sosteniendo que el actor no tiene mejor derecho para poseer, porque su título no es justo, sino ilegal, y ese es el motivo de la reconvención, acreditar la ilegalidad del documento por el cual el actor adquirió el derecho que les reclama a poseer el predio.-----

----- Así, insisten que su defensa está basada en acreditar al Juez de la causa, para que éste reconozca y declare que \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* adquirió la posesión del predio en litigio, por sentencia ejecutoria del veinte de mayo de dos mil dos, que se

declaró firme el seis de septiembre del mismo año, en el juicio contencioso civil tramitado en el expediente número \*\*\*\*\* que promovió en contra del dueño originario señor \*\*\*\*\* , así como el recurrente \*\*\*\*\* adquirió del señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , parte del predio mediante contratos de promesa de venta, tienen mejor derecho a la posesión del inmueble que les demanda el actor, porque en el año dos mil doce en que aquél adquirió por compraventa el inmueble el inmueble en cuestión, el entonces vendedor \*\*\*\*\* ya había perdido ese derecho sobre ese inmueble con motivo del presente juicio ordinario civil que promovió, porque diez años antes de ese título de compraventa, el apelante \*\*\*\*\* ya había adquirido por usucapión el mismo inmueble.-----

----- A más que alegan, que de ninguna forma se les impide el ejercicio de la acción en reconvención de nulidad, que además contiene la figura de evicción, esto es, que de proceder tal acción reconvencional, la ley prevé para el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* el derecho de ejercitar la acción de evicción en contra del vendedor que le ocultó la realizada existente en el objeto de venta, porque así lo disponen los artículos 1038, 1175 y 1181 del Código Civil, al dejar definido el concepto de la culpa del vendedor en un contrato nulo por falta de objeto y crea a favor

del adquirente la figura de evicción y la obligación del vendedor al saneamiento, incluso prevé que en caso de que el adquirente sea demandado, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajenó, según lo indica el artículo 1181 del Código Civil.-----

----- Por eso, arguyen los disidentes que es equívoco que los no participantes en aquel contrato de venta, que sean terceros con derecho de uso y disfrute del bien vendido, como lo son los apelantes, tiene el derecho, legitimación y acción de nulidad para hacerla valer como defensa, únicamente en contra del actor \*\*\*\*\* \*\*\*, porque él ha venido en su contra con un título de compra ilegal, y esa ilegalidad debe ser denunciada y demostrada en su contra, sin que tengan los apelantes que acreditar mayores requisitos como equivocadamente lo resolvió el juez.-----

----- Pero además, al afirmar el Juzgador que al no ser los apelantes parte en el contrato de comento, no tienen el derecho legítimo para ejercer acción en vía de reconvención en contra del actor, con ese criterio además de violentar su derecho de defensa no fundó en precepto legal o criterio jurisprudencial su aseveración, sino que sólo en un espacio de diez renglones dice que no están legitimados, sin dar una explicación lógica legal, sin analizar los hechos descritos en la reconvención.-----

----- A más que, no obstante que el señor \*\*\*\*\* , fue vencido en juicio y perdió los derechos del predio objeto de estudio, en el año dos mil cuatro demandó penalmente al apelante \*\*\*\*\* por los delitos de abuso de confianza y fraude, en la causa penal número \*\*\*\*\* , en la que se declaró improcedente la acción penal y se le absolvió, además de que se le reconoció y mantuvo el valor de aquella sentencia de usucapión dictada en el multireferido expediente número \*\*\*\*\* y con base en ella el primero de abril de dos mil nueve, el juez ordenó que se le restituyera y entregara el bien inmueble objeto del presente juicio, por lo que esgrime el apelante, tiene dos resoluciones judiciales que acreditan su posesión y son su justo título, mismas que obran agregadas en autos.-----

----- Por todo lo anterior solicita a este Tribunal revoque la sentencia recurrida y en nueva sentencia realice el estudio correcto de la *litis* planteada.-----

----- Ahora bien, en el caso, la pretensión de la parte actora \*\*\*\*\* es lograr la declaración mediante sentencia definitiva de que tiene mejor derecho de poseer la finca número \*\*\*\* del municipio de González, Tamaulipas, consistente en el predio rústico denominado \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* (ciento cincuenta hectáreas) ubicadas en las siguientes medidas y colindancias: Al Norte.-

En línea recta de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
n° \*\*\*\*\*'W con terreno del señor  
\*\*\*\*\*; Oriente.- En línea recta de  
\*\*\*\*\* m. (mil metros) rumbo n°\*\*\*\*\*E. Con terrenos del  
señor \*\*\*\*\*; Al sur en línea recta \*\*\*\*\*  
m. (\*\*\*\*\*  
rumbo S \*\*\*\*\*W con  
terrenos del señor \*\*\*\*\*; Al poniente.-  
En línea recta \*\*\*\*\* m. (mil metros) rumbo S \*\*\*\*\*W.  
Con la porción 97, toda vez que esgrime que la parte  
demandada \*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\* lo  
poseen.-----

----- Posteriormente, una vez admitida y radicada la demanda,  
se ordenó el emplazamiento a la demandada, quien por escritos  
firmados por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
de fecha veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, emitieron  
contestación respectivamente, y asimismo opusieron  
reconvención en contra de \*\*\*\*\* (actor  
principal), del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL  
DEL ESTADO, así como del licenciado \*\*\*\*\*  
en su carácter de notario público número \*\*\*, con ejercicio en  
el Segundo Distrito Judicial del Estado, y de  
\*\*\*\*\*  
número \*\*\*\*\* del volumen sexagésimo séptimo, de quince de

noviembre de dos mil doce, del protocolo del licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\* del Segundo Distrito Judicial en el Estado, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, sede Ciudad El Mante, Tamaulipas, bajo el número de finca \*\*\*\*, consistente en el contrato de compraventa celebrada entre el señor \*\*\*\*\* , representado en dicho acto por el licenciado \*\*\*\*\* y como comprador \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble reclamado en el litigio principal, contrato que refiere se celebró ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de notario público número \*\*\* , con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado, en fecha quince de noviembre de dos mil doce, y posteriormente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, hoy Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas.-----

----- Sin embargo, se observa que, por auto de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho, el Juez *A quo* proveyó la admisión de la reconvención propalada, pero únicamente en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , y no así de los demás codemandados, toda vez que estimó que no son parte dentro del presente juicio, provocando con tal proceder que no se entablara adecuadamente la relación jurídico procesal entre los contendientes con intereses opuestos y por tanto, que no se esté

en condiciones de pronunciarse sobre el fondo de las acciones ejercidas.-----

----- Lo anterior es así, porque conforme al criterio jurisprudencial que emana de la contradicción de tesis 137/2010, que resolvió la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el que se sostuvo que si bien, la reconvención puede hacerse valer sólo contra la parte actora, no contra terceras personas, también, cuando existen situaciones de litisconsorcio necesario, la reconvención incluye a todos los litisconsortes, sin que deba recurrirse a la vía específica legalmente prevista para llamar a juicio a terceros. Pues, aun cuando no forme parte del grupo de personas que entablaron inicialmente una acción civil, no debe ser considerado ajeno a la integración conceptual de la parte actora. Tampoco debe ser llamado a juicio siguiendo el procedimiento previsto para la intervención de terceros. Ello, debido a que la sentencia que se emita -en lo relativo a la reconvención contra la parte actora-, en situaciones de litisconsorcio necesario, le afecta tanto como a aquellos que inicialmente entablaron la acción.-----

----- Por tanto, se concluyó que, cuando existe un litisconsorcio, la reconvención puede dirigirse contra todas las personas que jurídicamente deban figurar como actores, lo que incluye a personas que inicialmente pueden no haber comparecido en el juicio y que deben, por tanto, ser integradas al mismo sin

necesidad de recurrir a la vía específica legalmente prevista para llamar a terceros interesados en el mismo.-----

----- Lo anterior, en aplicación a la jurisprudencia emanada de la referida contradicción de tesis que a continuación se transcribe:-----

**RECONVENCIÓN. PUEDE HACERSE VALER SÓLO CONTRA LA PARTE ACTORA, NO CONTRA TERCERAS PERSONAS, PERO CUANDO EXISTEN SITUACIONES DE LITISCONSORCIO NECESARIO, AQUÉLLA INCLUYE A TODOS LOS LITISCONSORTES, SIN QUE DEBA RECURRIRSE A LA VÍA ESPECÍFICA LEGALMENTE PREVISTA PARA LLAMAR A JUICIO A TERCEROS.** En la jurisprudencia 1a./J. 59/2002, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVI, diciembre de 2002, página 133, de rubro: "RECONVENCIÓN. SÓLO PUEDE HACERSE VALER EN CONTRA DEL ACTOR, NO ASÍ DE TERCERAS PERSONAS.", la Primera Sala de la Suprema Corte sostuvo que la reconvencción es la figura procesal que permite a la parte demandada en un juicio presentar, a su vez, una demanda sólo contra el actor, no contra terceras personas. Sin embargo, las "terceras personas" que, en términos de la tesis citada, no pueden ser objeto de la reconvencción, sino que deben ser llamadas a juicio mediante el procedimiento separado y específico que esté legalmente previsto al efecto, son personas no inicialmente presentes en el juicio y distintas a los participantes de una situación de litisconsorcio necesario. Los integrantes de un litisconsorcio necesario no pueden ser conceptuados como "terceros", pues comparten el mismo interés del demandado en vía de reconvencción, en el sentido de que resienten en la misma medida los efectos de la modificación, anulación o subsistencia de los actos jurídicos y, por tanto, no puede hablarse de una persona física o moral con intereses distinguibles a los de las partes. En este sentido hay que concluir que, cuando existe un litisconsorcio, la reconvencción puede dirigirse contra todas las personas que jurídicamente deban figurar como actores, lo que incluye a personas que inicialmente pueden no haber comparecido en el juicio y que deben, por tanto, ser integradas al mismo sin necesidad de recurrir a la vía

*específica legalmente prevista para llamar a terceros interesados en el mismo.*<sup>2</sup>

----- En esa tesitura, no debemos pasar por alto que, como ya quedó relatado, de los autos se advierte que, quien posee actualmente el bien inmueble de mérito lo es, \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*\*, toda vez que manifestó el propio demandante que aquéllos lo poseen sin su consentimiento y sin ningún derecho y que además también promovió denuncias en su contra por el delito de despojo de bien inmueble y daño en propiedad, ante la Agencia del Ministerio Público Investigador de ciudad González, Tamaulipas.-----

----- A lo que, la parte demandada \*\*\*\*\* al emitir contestación alegó que el bien inmueble que posee lo adquirió de buena fe por haber poseído el bien inmueble controvertido por más de diez años de manera pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño, ya que el propietario de dicho bien, señor \*\*\*\*\* se lo donó y le entregó la posesión por haber sido su trabajador durante veinte años y una vez que éste dejó las tierras en el año dos mil uno promovió Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión, ante el mismo tribunal, radicado en el expediente \*\*\*\*\*\*, exhibiendo copia certificada de la sentencia definitiva y ejecutoriada, así como copia certificada de la

---

<sup>2</sup>Época: Novena Época, Registro: 162490, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Marzo de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 71/2010, Página: 363.

protocolización de las principales constancias y diversos juicios que promovió de la cancelación de hipotecas que tenía el predio; motivo por el cual la referida demandada reconvino la acción de nulidad de la escritura que contiene el contrato de compraventa en la que la actora principal basa su acción plenaria de posesión.-----

----- Asimismo, al emitir contestación el demandado \*\*\*\*\* , manifestó que adquirió parte del bien inmueble en litigio por compraventa que le realizó \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; de igual manera, reconvino la acción de nulidad de la escritura que contiene el contrato de compraventa en la que la actora principal basa su acción plenaria de posesión.-----

----- De ahí que, se arriba a la conclusión que, conforme hasta lo aquí expuesto, la *litis* no quedó debidamente conformada, pues la demanda en reconvención únicamente se admitió en contra del actor principal \*\*\*\*\* quien por cierto, contestó la demanda por escrito de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho; y ante ello no se puede convalidar el presente juicio, máxime cuando se tuvo el conocimiento de dicho contrato, así como los datos que especifican el domicilio donde los codemandados en la reconvención pueden ser localizados. Sin que trascienda en su llamamiento que los codemandados en la reconvención no sean las personas que

inicialmente comparecieron como parte actora en el juicio principal, puesto que al quedar acreditado que aquellos tuvieron participación en el ya referido contrato basal de la acción los hace litisconsortes, y ello obliga a que sean llamados a juicio, ya que las cuestiones que se ventilan en la especie puede causarles afectación, de tal manera que no debe pronunciarse sentencia válida sin oírlos.-----

----- Ante tal situación, es de estimarse, por quienes esto juzgan, que en debida reparación a la violación procesal aludida, la necesidad de integrar debidamente la relación jurídico procesal derivada del litisconsorcio pasivo necesario, es llamar a juicio a los restantes codemandados en la reconvención; pues de lo contrario se les dejaría en estado de indefensión, ya que al resolver en definitiva, se podrían afectar sus derechos y se generaría una violación a la garantía de audiencia, puesto que, se entabló formal demanda en su contra y no se proveyó en debida forma su llamamiento al presente juicio.-----

----- Lo anterior se considera así, dado que existe litisconsorcio pasivo necesario, cuando las cuestiones que en el juicio se ventilan, afectan a más de dos personas, de tal manera que no es posible pronunciar sentencia válida, sin oírlos a todas ellas; además se requiere que los demandados tengan en comunidad jurídica el objeto litigioso o tengan un mismo derecho o se encuentren obligados por igual causa de hecho, o de derecho, y

en la situación de la especie los intervinientes en el contrato de compraventa consignado en la escritura pública que como documento fundatorio de la acción exhibió la parte actora y reconvenida, tienen esa calidad de litisconsortes en la medida que la sentencia que llegue a dictarse puede afectarles o no en su derecho, pues con la demanda reconvenional se pretende la anulación de aquel acuerdo de voluntades, lo que los coloca en una posición antagónica con los reconvenientes.-----

----- El anterior argumento tiene sustento en la jurisprudencia del siguiente tenor:-----

**LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. REQUISITOS QUE SE REQUIEREN PARA LA EXISTENCIA DE.** *Existe litisconsorcio pasivo necesario, cuando las cuestiones que en el juicio se ventilan, afectan a más de dos personas, de tal manera que no es posible pronunciar sentencia válida, sin oírlas a todas ellas; además se requiere que los demandados se hallen en comunidad jurídica con respecto al objeto litigioso o tengan un mismo derecho o se encuentren obligados por igual causa de hecho, o jurídica.<sup>3</sup>*

----- Ante las relatadas circunstancias, y al no habersele llamado al juicio a \*\*\*\*\* , el licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de notario público número \*\*\*, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial en el Estado y el Director del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, es que se estima el litisconsorcio pasivo necesario.- En tal virtud, deberá reponerse el procedimiento a fin de que el Juez de origen llame a los codemandados referidos al presente

<sup>3</sup> Novena Época, Registro: 203695, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Jurisprudencia, Materia (s): Civil, Página: 440.

juicio, ello a efecto de establecer la relación jurídico procesal y estar en condiciones de resolver sobre la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad de escritura y la acción plenaria de posesión, condenándose o absolviéndose a todos y cada uno de los que pudieran resultar afectados con relación a la determinación que involucra el bien inmueble en cuestión.-----

----- Por tanto, aunque el Juez de Primera Instancia no observó debidamente la situación apuntada, esta alzada, de oficio, procede a declarar la existencia del litisconsorcio pasivo necesario en el presente contencioso, según lo previsto por el artículo 241 y 926 del Código Adjetivo Civil en vigor; ello, ante la ausencia de uno de los requisitos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, apegada a los principios de igualdad, seguridad jurídica y economía procesal, sobre la base de que debe protegerse en todo momento el derecho humano de acceso efectivo a la justicia consagrado en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Luego, al no haberse integrado debidamente la relación jurídico-procesal y por consecuencia no haberse fijado adecuadamente la *litis* del caso, no podría entrarse al fondo de la acción intentada para dictar una sentencia eficaz que resultará vinculante para aquellos a quienes pudiera perjudicarles.-----

----- Cobra aplicación a lo anteriormente expuesto, la jurisprudencia que a continuación se transcribe:-----

***LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. CUANDO EL TRIBUNAL DE ALZADA ADVIERTA QUE ALGUNA DE LAS PARTES NO FUE LLAMADA AL JUICIO NATURAL, OFICIOSAMENTE DEBE MANDAR REPONER EL PROCEDIMIENTO.*** *El litisconsorcio pasivo necesario implica pluralidad de demandados y unidad de acción; de ahí que deban ser llamados a juicio todos los litisconsortes quienes, al estar vinculados entre sí por un derecho litigioso, deben ser afectados por una sola sentencia. En ese sentido, cuando se interpone un recurso de apelación y el tribunal de alzada advierte que en el juicio hubo litisconsortes que no fueron llamados, aunque no medie petición de parte, en cualquier etapa del procedimiento debe mandar reponerlo de oficio, para que el juez de primera instancia los oiga y dicte una sentencia apegada a los principios de igualdad, seguridad jurídica y economía procesal, sobre la base de que debe protegerse en todo momento el derecho humano de acceso efectivo a la justicia consagrado en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Lo anterior es así, toda vez que el litisconsorcio constituye un presupuesto procesal sin el cual no puede dictarse una sentencia válida, ya que involucra la protección de un derecho humano y la correlativa obligación de los jueces como autoridades a protegerlo, por lo que la carga procesal de citar a todas las partes corresponde al órgano jurisdiccional.<sup>4</sup>*

----- En mérito de lo anterior y ante la presencia de la figura del litisconsorcio pasivo a que se ha hecho alusión, el *A quo* estaba constreñido a corregir, de oficio, la deficiencia referida, lo cual omitió hacer; de manera que al haberse dictado la sentencia sin audiencia de algunos de los litisconsortes, la consecuencia es que, por las razones expuestas al inicio del presente considerando, quede insubsistente todo lo actuado a partir del auto que ordenó abrir el juicio a pruebas, incluida la sentencia

<sup>4</sup> Décima Época, Registro: 2004262, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo1, Tesis: 1a./J. 19/2013 (10a), Jurisprudencia, Materia (s): Civil, Página: 595.

recurrida, manteniéndose intocado el emplazamiento efectuado a la parte demandada en la reconvención planteada \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* y su respectiva contestación a la demanda y desahogos de vista de ésta, pues fue debidamente llamada a juicio.-----

----- Cobra puntual aplicación a lo antes expuesto el siguiente criterio federal:-----

***LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO, LA REPOSICIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA COMO CONSECUENCIA DEL, NO NECESARIAMENTE DEBE COMPRENDER LOS EMPLAZAMIENTOS REALIZADOS LEGALMENTE.***

*La existencia del litisconsorcio necesario, únicamente genera la imposibilidad de pronunciar sentencia válida y eficaz sin oír a todas las partes interesadas; lo cual significa, que de haberse dictado sentencia sin audiencia de alguno o algunos de los litisconsortes, deba aquélla dejarse insubsistente, a efecto de que tales litisconsortes sean debidamente emplazados y, de esa manera, oídos y vencidos en el juicio de que se trate. Empero, lo anterior no significa que deba dejarse insubsistente, inclusive, el emplazamiento de que hubiere sido objeto el o los litisconsortes que hubieran sido debidamente emplazados, pues respecto de éstos no existe ilegalidad o estado de indefensión que remediar; y, por ende, la reposición del procedimiento que se decrete, si bien debe comprender a todos los demandados, no puede alcanzar a los emplazamientos realizados debidamente, máxime si respecto de ellos no existe controversia.<sup>5</sup>*

----- En las consideraciones apuntadas, procede resolver el recurso de apelación a que el presente toca se refiere, se revoca la sentencia combatida, en consecuencia, se ordena reponer el procedimiento, a efecto de que el Juez de origen llame a  
 \*\*\*\*\* , el licenciado \*\*\*\*\* ,

<sup>5</sup>Época: Novena Época, Registro: 202696, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Abril de 1996, Materia(s): Civil, Tesis: III.1o.C.5 C, Página: 415.

en su carácter de notario público número \*\*\*, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial en el Estado y el Director del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, al presente juicio, para que, si a sus derechos conviniere, sean oídos; y, continuado que sea dicho procedimiento, en su oportunidad se resuelva el fondo del negocio planteado.-----

----- Mientras tanto, queda subsistente el emplazamiento realizado a la parte demandada en la reconvención planteada \*\*\*\*\* y su respectiva contestación a la demanda y desahogos de vista de ésta, pues éste fue debidamente llamada a juicio.-----

----- En mérito de lo antes expuesto, al resultar parcialmente fundado uno de los agravios expresados por la parte demandada apelante, suficiente para revocar la sentencia recurrida, se hace innecesario entrar en consideraciones respecto a los motivos de inconformidad restantes, dados los efectos de insubsistencia de la sentencia definitiva que tuvo la presencia de la figura del litisconsorcio pasivo a que se ha hecho alusión.-----

----- **CUARTO.-** Toda vez que la reposición del procedimiento que se ordena impide que se satisfagan los supuestos a que alude el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace condena costas. -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo



dentro del presente juicio y, continuado que sea dicho procedimiento, en su oportunidad se resuelva el fondo del negocio planteado.----- ----- **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.-** Así lo resolvieron y firmaron los licenciados Adrián Alberto Sánchez Salazar, José Luis Gutiérrez Aguirre y Hernán de la Garza Tamez, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firmaron hoy diez de diciembre de dos mil veinte, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada Lilita Raquel Peña Cárdenas, quien autoriza y da fe.-----

Mag. Adrián Alberto Sánchez Salazar  
 Presidente

Mag. José Luis Gutiérrez Aguirre

Mag. Hernán de la Garza Tamez

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas  
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 **262 (DOSCIENTOS SESENTA Y DOS)** dictada el **nueve de diciembre de dos mil veinte**, por el Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar, constante de **29** 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 ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.