



## Sentencia número: 136/2023

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (14) catorce de junio de dos mil veintitrés.

Visto para resolver el expediente **17/2022**, relativo al juicio ordinario civil reivindicatorio, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, así como la reconvencción sobre prescripción positiva, la cual fuera interpuesta por la demandada principal, en contra del actor prístino.

### Resultando.

**Primero.** Mediante escrito y anexos presentados por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles con asiento en este primer distrito judicial del Estado de Tamaulipas, el dieciséis de diciembre del año dos mil veintiuno, la actora compareció a demandar la acción reivindicatoria, contra **\*\*\*\*\***, fundándose en los hechos y consideraciones que estimó oportunos, reclamando además las siguientes prestaciones:

- a).-*La restitución obligatoria a favor de la suscrita, del terreno y construcción ubicado en calle Domingo Kuri Constantino, Lote 513, Manzana 25 de la Colonia "Echeverría", C.P.87060, en esta ciudad capital; por ser de mi propiedad, y actualmente tenerlo en indebida posesión la hoy demandada.*
- b).-*Como consecuencia de la acción reivindicatoria que se ejercita, se condene a la demandada, a la restitución del terreno reclamado, así como los frutos, mejoras y accesorios que actualmente pudieran parecer en el mismo.*
- c).-*El pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente proceso.*

**Segundo.** De dicha demanda correspondió conocer a este órgano de la jurisdicción, misma que se admitió a trámite mediante proveído de seis de enero de dos mil veintidós, en el que se radicó con el número de expediente **17/2022**, ordenándose el emplazamiento a la demandada, mismo que tuvo verificativo el veintidós de febrero del año en mención.

Mediante escrito presentado el ocho de marzo de dos mil veintidós, compareció la demandada **\*\*\*\*\***, a oponer las excepciones y defensas que estimó conducentes; asimismo, ejerció en vía de reconvenición la acción de prescripción positiva, en contra de la actora principal, reclamando las siguientes prestaciones:

*a).- Se declare que soy propietaria por prescripción positiva del predio identificado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas como la finca N° 117845 del Municipio de Victoria, Tamaulipas ubicada en calle Domingo Kuri Constantino Sin número, Lote 513, de la Manzana 25, de la Colonia Echeverría de esta Ciudad, con una superficie de 200.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: NORTE 20.00 METROS CON LOTE 511; AL SUR 20.00 METROS CON LOTE 515; AL ESTE EN 10.00 METROS CON LOTE 514; Y AL OESTE EN 10.00 METROS CON CALLE DOMINGO KURY CONSTANTINO, CON CLAVE CATASTRAL 010124102013 de esta ciudad.*

*b).-Se cancele la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, que aparece a favor de la reconvenida bajo los antecedentes y se inscriba a mi favor el inmueble afecto a este juicio.*

*c).-El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.*



**Tercero.** Notificada que fue la demandada reconvenida, el veintitrés de junio de dos mil veintidós, compareció a contestarla por escrito del seis de julio de dos mil veintidós y a oponer las excepciones que consideró oportunas, con la que se le otorgó vista a la C. **\*\*\*\*\***, quien la desahogó por promoción electrónica de quince de julio del mismo año, la cual se mandó agregar a los autos e interponiendo recurso de revocación el autorizado de la demandada reconvenida, el cual mediante resolución de fecha dos de septiembre del año de dos mil veintidós, fue declarado infundado.

Posteriormente el veinte de enero del año que transcurre, se abrió el juicio a pruebas por el término común de cuarenta días, con la consabida división legal para efecto de ofrecer y desahogar las que se hubieren admitido.

Finalmente, y luego de que fuera fenecida la etapa probatoria y sin mediar alegatos, el veinticuatro de mayo del presente año, se citó a las partes para oír la sentencia correspondiente, la cual se pronuncia llegado el momento, bajo el tenor siguiente.

### **Considerando.**

**Primero. Competencia.** El suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de

conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y, 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

**Segundo. Tramitación.** La vía elegida por el actor principal es la correcta, acorde al dispositivo 626 del código procesal civil; así como la adoptada por la reconvencionista, de conformidad con el artículo 619 de igual codificación.

***ARTÍCULO 626.-** Los juicios sobre reivindicación se ventilarán en la vía ordinaria, teniendo aplicación, además, las reglas de este Capítulo.*

***ARTÍCULO 619.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.*

**Tercero. Metodología del estudio de las acciones demandadas.** Por cuestión de técnica jurídica se estudiará en primer lugar la acción de usucapión ejercida por **\*\*\*\*\***, pues de resultar probada, traería como consecuencia que no se tenga por satisfecho el primero de los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria ejercida por **\*\*\*\*\***, lo que tornaría improcedente ésta, resultando innecesario



examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al poseedor que la alega y, por ende, desaparecería el derecho que intenta ( el actor de origen ) a efecto de que se le reconozca mejor derecho para poseer.

Lo antes expresado encuentra apoyo en la siguiente tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en la Novena Época, con número de registro 183370 , de texto y rubro siguiente:

***USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN.***

*Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.*

**Cuarto. Estudio acción reconvencional.** Al efecto **\*\*\*\*\***, refirió que que contrajo matrimonio con el hijo de la actora principal Manuel Medina García en fecha (1) primero de noviembre de dos mil ocho, en Hidalgo, Tamaulipas, procreando dos hijos de nombres **\*\*\*\*\*** de apellidos **\*\*\*\*\*** (menores de edad ahora).

Por otro lado, dijo que establecieron su domicilio en calle Domingo Kuri Constantino sin número, lote 513, de la manzana 25, de la Colonia Echeverria, de esta Ciudad, C.P. 87060 de esta ciudad, con una superficie de 200.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **norte** 20.00 metros con lote 511; al SUR 20.00 metros con lote 515; al ESTE en 10.00 metros con lote 514; y al OESTE en 10.00 metros con calle Domingo Kuri Constantino, con clave catastral 010124102013 de esta ciudad, y su esposo se dedicaba a arreglar vehículos automotriz, iniciando con un taller mecánico de transmisiones automáticas, el que estableció en varios lugares de la ciudad, siendo el último ubicado en 27 y 28 Alberto Carrera Torres, de esta Ciudad, rentando el predio a la tía María Auxilio García y de los ingresos que obtenía mantenía a su familia.

Manifestó que el veinticuatro de julio de dos mil veinte, su esposo fue víctima de homicidio, y tiene la posesión pública y pacífica del inmueble desde el año (2007) dos mil siete, cuando la C. **\*\*\*\*\***, se lo regaló a su esposo Manuel Medina García, terreno a desnivel, con pie de casa, sin puertas, ventanas, pisos y sin servicios, inhabitable-.

Sigue manifestando que su esposo le acondicionó dos cuartitos que ya estaban contruidos y contrató los servicios, y con el paso de los años confiando en la palabra de su



suegra y con esfuerzo construyeron en dicha propiedad su patrimonio y desde el dos mil siete tiene la posesión, y ahora la actora los quiere dejar en la calle y desprotegidos a sus nietos huérfanos de padre.

Afirmando que cuando vivía su esposo nunca se le pagó dinero alguno a su suegra por concepto de renta del inmueble y no celebraron contrato, ya que era sabido para su familia que la propiedad era de su esposo, por que su madre a si lo dispuso hace quince años, por los lazos de amor y confianza que se tenían madre e hijo, y no formalizó la donación; y su esposo le ayudaba económicamente a su madre (actora) por que se divorció y tenía a sus hijos adolescentes, la dio de alta en el IMSS como empleada para que tuviera servicio de salud, y ahora quiere echar a la calle y dejar sin techo a sus nietos.

Por otra parte, la demandada reconvenida por conducto de su autorizado manifestó que en lo relativo a las prestaciones, la actora reconvenida no ha acreditado nada, solo justifica su acción afirmando que \*\*\*\*\* le regalo a su difunto esposo el inmueble, siendo que la C. \*\*\*\*\*, solo arribó al inmueble en noviembre de dos mil ocho, en virtud de la dependencia como mujer recién casada del hijo de la propietaria del inmueble, siendo una simple detentadora

hasta antes del fallecimiento de su esposo, negando las prestaciones.

Precisa que al contraer matrimonio en noviembre de dos mil ocho, establecieron su domicilio conyugal en el inmueble, y que el hijo de la actora principal por su oficio, su negocio lo estableció primero cerca de la avenida La Paz y posteriormente en el local de 27 y 28 Carrera Torres de esta ciudad, alquilando a la C. María Auxilio García Ortega, hermana de la actora, y quien le entregó los recibos de renta a su hermana; y que la posesión pública y pacífica del inmueble la tuvo hasta la muerte del esposo en el año dos mil veinte, siendo una simple detentadora subordinada, habitándolo en el dos mil ocho que se casó con el hijo de la propietaria y no por que se lo haya regalado a su hijo fallecido, lo que no ha acreditado y las fotografías que exhibe para demostrar el pie de casa en que según se encontraba dicho bien las utiliza para fabricar hechos, por que bien pueden ser de cualquier construcción, siendo que la propiedad fue habitada por por \*\*\*\*\* por algunos años y en el dos mil siete no entró a habitar por que aun seguía habitada por la mencionada Beatríz, y fue hasta finales del dos mil ocho cuando estableció su domicilio conyugal ahí y no en dos mil siete como dice.



Así también – la demandada reconvenida - objetó las probanzas aportadas como fotografías, notas, estados de cuenta; y además dijo que es cierto que no existió contrato de arrendamiento entre madre e hijo, mas sin convinieron en que le diera dinero conforme pudiera como ayuda económica a su madre y así lo hizo, negando el contrato de donación que argumenta, y la ayuda económica que dice le otorgaba era por que se encontraba divorciada y los hijos menores, cuando falsea ante tal mención por que cuando se casó con el hijo de la aquí demandada reconvenida los hijos ya estaban **\*\*\*\*\*s**, además de toda la falsedad la demanda reconvenida no esta fundamentada correctamente.

La parte actora reconvenida a fin de acreditar su acción ofreció el siguiente cúmulo probatorio.

**1.- Documental Pública**, consistente en acta de matrimonio, de fecha uno de noviembre de dos mil ocho, asentada en la oficialía 1, libro 1, acta 100, foja 100, cuyos contrayentes son **\*\*\*\*\*** y Manuel Medina Maldonado.

**2.- Documental Pública**, consistente en acta de nacimiento del menor Manuel **\*\*\*\*\***, asentada en la oficialía 3, libro 2, acta 359, de fecha once de marzo de dos mil diez.

**3.- Documental Pública**, consistente en acta de nacimiento del menor **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, asentado en la oficialía 1, libro

7, acta 1284, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince.

**4.- Documental Pública**, consistente en acta de defunción de Manuel Medina García, asentada en la oficialía 2, libro 2, acta 212, de fecha quince de septiembre de dos mil veinte.

**5.- Documental Privada**, consistente en (24) veinticuatro fotografías.

**6.- Documental Privada**, la cual hace consistir en doce recibos de Comisión Federal de Electricidad, del servicio 955090101943, correspondientes al domicilio objeto de la litis.

**7.- Documental Privada**, la cual consiste en dos recibos de la empresa TULUM S.A. DE C.V. IZZI, de fecha dieciséis de marzo y dieciséis de noviembre del año dos mil veintidós.

**8.- Documental Privada**, consistente en cuatro notas de bloquera Tamaulipas, de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis, veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis, doce de octubre de dos mil dieciséis, veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis.

**9.- Documental Privada**, consistente en una nota de la impulsora ALSER, S.A. DE C.V. de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve.



**10.- Documental Privada**, consistente en estado de cuenta de préstamos del sistema de Ahorro para el Retiro de los Trabajadores de la Educación de Tamaulipas (SARTET), de fecha siete de marzo de dos mil veintidós.

Las cuales son valoradas conforme a lo dispuesto en los artículos 392, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**11.- Testimonial.**

A cargo de María de la Paz Portales Rodríguez y Blanca Esthela Velez Bocanegra, la cual fue desahogada en fecha dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, de la forma siguiente:

**C. MARIA DE LA PAZ PORTALES RODRIGUEZ**, quien dijo que no es familiar de la demandada, es vecina y no tiene ningún interés personal en este asunto.

Preguntas del interrogatorio exhibido en autos.

1.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-SI.

2.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA.-R.-SI, DESDE NIÑO.

3.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-SI ERA MI VECINA.

4.-QUE DIGA EL TESTIGO POR QUE CONOCE A LAS PERSONAS REFERIDAS EN LAS PREGUNTAS ANTERIORES.-R.-PUES TENGO DE VIVIR AQUI EN CIUDAD VICTORIA DESDE 1977 Y AHI VIVIMOS YO VIVIA AHI CON MI PADRE AL LADO DE SU CASA DE ELLOS POR ESO LOS CONOZCO. DESDE NIÑOS LOS CONOZCO Y AL SEÑOR MANUEL QUE YA FALLECIO POR CIERTO.

5.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE LE PASO AL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO FIGURA DOCUMENTALMENTE ACREDITADO ACORDE AL

ARTICULO 376 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

6.-QUE DIGA EL TESTIGO QUE TIPO DE RELACIÓN TENÍA EL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA Y LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO FIGURA DOCUMENTALMENTE ACREDITADO ACORDE AL ARTICULO 376 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

7.-QUE DIGA EL TESTIGO QUE PARENTESCO TIENE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.-R.-QUE YO SEPA ES SU NUERA DE LA SEÑORA TERESA.

8.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A QUE SE DEDICABA EL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA.-R.-SI, REPARABA TRANSMISIONES TENIA SU TALLER EN EL 27 Y 28 CARRERA ALGUNA VEZ YO FUI CON MI ESPOSO AHI.

9.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DONDE DESEMPEÑABA ESA LABOR EL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA.-R.-EN EL 27 Y 28 CARRERA, NO SE SI SE CAMBIO DESPUES PERO AHI LO CONOCI YO, AHI TENIA EL TALLER. YO LE CORTABA EL PELO A EL POR QUE YO TENIA UNA ESTETICA AL LADO Y A SUS HIJOS LES CORTABA EL PELO.

10.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE DOMICILIO VIVE LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-MANZANA 25, LOTE 513 YO LO SE POR QUE TENGO MUCHOS AÑOS AHI, POR QUE VIVE ABAJO EL 514 AL LADO DE SU CASA DE ELLA Y YO SOY EL 515 Y MI HERMANO ES EL 516 QUE ESTA ABAJO.

11.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DESDE CUANDO VIVE LA SEÑORA \*\*\*\*\* , EN EL DOMICILIO MENCIONADO EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE.-R.-SI LE HICIERON REPARACION A LA CASA EN DOS MIL SEIS MAS O MENOS Y YA SE FUE A VIVIR EN EL 2007 Y EN EL 2008 SE CASO CON EL MUCHACHO.

12.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE CONDICIONES SE ENCONTRABA EL INMUEBLE CUANDO LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y EL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA LLEGARON HABITAR EL INMUEBLE.-PUES DIGO LE HICIERON REPARACIONES POR QUE NO TENIA PUERTAS NI VENTANAS Y ERAN SOLO DOS CUARTOS CUANDO EMPEZARON A VIVIR AHI Y SI LA CASA ESTA COMO ESTA LA HICIERON EN EL TRANSCURSO DE SU MATRIMONIO, POR QUE TODO SE HACE DESPACIO.

13.-QUE DIGA EL TESTIGO, CON QUIEN VIVE ACTUALMENTE LA SEÑORA \*\*\*\*\* EN EL DOMICILIO CITADO EN LA PREGUNTA 10.-R.-QUE YO SEPA CON SUS DOS HIJOS NADAMAS.

14.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE USO TIENE EN INMUEBLE DONDE HABITA LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-SE DESECHA POR IMPRECISA CONFORME A LOS ARTICULOS 366, 367, 368 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.



15.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE PORQUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* HABITA DICHO INMUEBLE.-R.-PUES YO SE POR QUE SE CASO CON EL MUCHACHO SOLO TENIA QUE VIVIR AHI ERA SU ESPOSO.

16.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN CUBRE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ELECTRICIDAD, PREDIAL Y DE MAS SERVICIOS DEL INMUEBLE DONDE HABITA LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-AHI SI NO SE POR QUE NO VIVO CON ELLA, NO SE.

17.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* HA REALIZADO MEJORAS Y CONSTRUCCIONES AL INMUEBLE DONDE HABITA ACTUALMENTE.-R.-PUES HASTA AHORITA YO SE QUE SU ESPOSO Y ELLA CONSTRUYERON LA CASA Y NO SE SI LE HAN HECHO MEJORAS A LA CASA YO NO HE VISTO.

18.-DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE AÑO SUFRIÓ LAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES EL INMUEBLE.-R.-SE DESECHA EN RAZON A LA RESPUESTA DADA A LA PREGUNTA ANTERIOR.

19.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ALGUIEN MAS HA REALIZADO MEJORAS Y CONSTRUCCIONES AL INMUEBLE DONDE HABITA ACTUALMENTE LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-NO, NO SE.

20.-PREGUNTA DE OFICIO.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.-TODO ESO LO SE POR QUE HE VIVIDO MUCHOS AÑOS AHI AL LADO DE SU CASA Y ERA AMIGA DE SU ESPOSO Y ELLA Y PUES LOS CONOZCO DE MUCHO TIEMPO.

**C. BLANCA ESTHELA VELEZ BOCANEGRA**, quien manifestó que no es familiar de la parte demandada, vecina, no es enemiga de la parte demandada y que no tiene ningún interés personal en este asunto.

Interrogatorio exhibido en autos.

1.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-SI LA CONOZCO ES MI VECINA.

2.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA.-R.-AL SEÑOR SI LO CONOCIA.

3.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-PUES ES QUE YO TENGO 43 AÑOS DE VIVIR AHI PUES SI LA CONOCIA PERO LA CONOCI NADAMAS POR ALGUNOS AÑOS POR QUE LA SEÑORA SE FUE DE AHI Y YA NUNCA LA VOLVI A VER.

4.-QUE DIGA EL TESTIGO POR QUE CONOCE A LAS PERSONAS REFERIDAS EN LAS PREGUNTAS

ANTERIORES.-R.-PUES A LA SEÑORA CARMEN ES MI VECINA Y A MANUEL POR QUE ERA EL ESPOSO DE LA SEÑORA CARMEN Y LA MAMA DE EL SEÑOR VIVIO UN TIEMPO AHI EN LA COLONIA Y AL SEÑOR MANUEL AHI SE CRIO DESDE NIÑO, PERO CUANDO LA MAMA SE LO LLEVO YA NO LOS VOLVI A VER.

5.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE LE PASO AL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO FIGURA DOCUMENTALES ACREDITADO ACORDE AL ARTICULO 376 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

6.-QUE DIGA EL TESTIGO QUE TIPO DE RELACIÓN TENÍA EL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA Y LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO FIGURA DOCUMENTALES ACREDITADO ACORDE AL ARTICULO 376 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

7.-QUE DIGA EL TESTIGO QUE PARENTESCO TIENE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.-R.-ERA LA NUERA Y LA SUEGRA.

8.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A QUE SE DEDICABA EL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA.-R.-ERA MECANICO EL SEÑOR.

9.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DONDE DESEMPEÑABA ESA LABOR EL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA.-R.-NO ESO NO DESCONOZCO.

10.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE DOMICILIO VIVE LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-VIVE EN LA COLONIA ECHEVERRIA, MANZANA 25.

11.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DESDE CUANDO VIVE LA SEÑORA \*\*\*\*\* , EN EL DOMICILIO MENCIONADO EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE.-R.-YO A ELLA DESDE QUE EMPEZO A IR AL TERRENO ELLOS EN ESE TIEMPO EMPEZARON ADAPTARLO PARA QUE PUDIERAN VIVIR AHI TENIA DOS CUARTITOS EN EL FONDO Y NO TENIA VENTANAS NI PUERTAS Y YA POR LO MISMO ESTABA EN POZO Y ESTABAN RELLENANDOLO POR QUE NO TENIA PISO TAMPOCO.

12.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE CONDICIONES SE ENCONTRABA EL INMUEBLE CUANDO LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y EL SEÑOR MANUEL MEDINA GARCIA LLEGARON HABITAR EL INMUEBLE.-ERAN DOS CUARTITOS AL FONDO NO ESTABAN NI ENJARRADOS, NO TENIAN PISO NI PUERTAS NI VENTANAS Y PUES EL TERRENO ESTABA INCLINADO Y ELLOS EMPEZARON A TRABAJAR EL TERRENRO.

13.-QUE DIGA EL TESTIGO, CON QUIEN VIVE ACTUALMENTE LA SEÑORA \*\*\*\*\* EN EL DOMICILIO CITADO EN LA PREGUNTA 10.-R.-VIVE CON SUS HIJOS.

14.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE USO TIENE EN INMUEBLE DONDE HABITA LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-SE DESECHA POR IMPRECISA CONFORME A



LOS ARTICULOS 366, 367, 368 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

**15.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE PORQUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* HABITA DICHO INMUEBLE.-R.-COMO MANUEL ERA MI VECINO YO TENGO UNA TIENDITA A TRES CASAS DE ELLOS Y EN EL 2006 COMO HABIA ESPECIFICADO ELLOS EMPEZARON A HACERLE MEJORAS AL TERRENO PARA PODERSE A IR A VIVIR AHI, POR QUE COMO ELLOS AHI EN LA TIENDA IBAN Y YO LES PREGUNTE QUE SI YA IBAN A VIVIR AHI Y ME COMENTO QUE SU MAMA SE LOS HABIA DADO Y QUE PUES AHI IBAN A VIVIR IBAN A CONSTRUIR Y DE HECHO MI HERMANO ANDUVO TRABAJANDO AHI, ELLOS LE PAGABAN.**

**16.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN CUBRE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ELECTRICIDAD, PREDIAL Y DE MAS SERVICIOS DEL INMUEBLE DONDE HABITA LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-HASTA LA FECHA ME HE ENCONTRADO PAGANDO LA LUZ NADAMAS ES DONDE ME LA HE ENCONTRADO A CARMELITA.**

**17.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* HA REALIZADO MEJORAS Y CONSTRUCCIONES AL INMUEBLE DONDE HABITA ACTUALMENTE.-R.-PUES SI PERO REALIZARON PERO FUE ENTRE LOS DOS CUANDO EL SEÑOR ESTABA DE POQUITO A POQUITO FUERON CONSTRUYENDO.**

**18.-DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE AÑO SUFRIO LAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES EL INMUEBLE.-R.-DEL AÑO NO RECUERDO BIEN.**

**19.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ALGUIEN MAS HA REALIZADO MEJORAS Y CONSTRUCCIONES AL INMUEBLE DONDE HABITA ACTUALMENTE LA SEÑORA \*\*\*\*\*.-R.-NO PUES NADA MAS LA SEÑORA CARMELITA HA REALIZADO CON EL ESPOSO, POR QUE FUE EN EL TIEMPO QUE ESTUVO EL ESPOSO POR QUE AHI NO HABIA NADA ESTABAN NADAMAS DOS CUARTITOS AL FONDO SIN VENTANAS SIN PUERTAS NI PISO.**

**20.-PREGUNTA DE OFICIO.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.-POR QUE SOY VECINA Y AHI TODO VEMOS.**

Habiendo transcrito el desahogo de la probanza que antecede, resulta procedente por método de estudio asignarle el valor convictivo que merece; previo a lo anterior, es de señalarse que se advierte una incidencia de tachas

legalmente admitida, misma que fuera interpuesta por el Licenciado Rodolfo Hernández Becerra, en su carácter de autorizado de la actora principal.

Por lo que es dable resolver la misma y estimar si los argumentos planteados son aptos para desvirtuar el ateste en cuestión.

Respecto a tal incidencia, destaca que al admitirse la misma se siguió por sus trámites legales, y se encuentra apta para resolverse de conformidad con el artículo 372 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

La incidentista argumentó en esencia que no se le debería de otorgar valor y credibilidad a la prueba, ya que la testigo María de la Paz Portales Rodríguez admitió textualmente depender económicamente de la demandada, presumiéndose condicionado su dicho, y que la C. Blanca Esthela Velez Bocanegra, fue contradictoria su testificación y de obvio aleccionamiento.

Al respecto debe decirse que dicho argumento deviene en infundado; habida cuenta que no obstante la manifiesta dependencia económica externada por la C. María de la Paz Portales Rodríguez, con relación a su oferente, ello sin embargo, *perse*, no se traduce en causa determinante para restar valor probatorio a su relato, en tanto que de la



apreciación holística del mismo, se viene al conocimiento de que los hechos sobre los que depuso le constan por percepción y conocimiento directo de los mismos, y no por inferencias o referencias de terceras personas. Mas no obstante lo anterior, su alcance convictivo se entiende confiado al sentido final hacia el cual se oriente el presente fallo culminatorio.

## 12. Confesional a cargo de \*\*\*\*\*.

Misma que fue desahogada el día veintitrés de marzo de dos mil veintidós; a continuación se transcribe la misma.

- 1.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* VIVE EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NÚMERO, LOTE 513 DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRÍA, DE ESTA CIUDAD.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO NO HA SUSCITADO CONTROVERSIA, ELLO ACORDE AL ARTICULO 278 -FRACCION II, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.
- 2.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y EL SEÑOR \*\*\*\*\* ESTABLECIERON SU DOMICILIO CONYUGAL EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NUMERO, LOTE 513 DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRÍA, DE ESTA CIUDAD.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
- 3.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y EL SEÑOR \*\*\*\*\* HABITARON EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NUMERO, LOTE 513 DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRÍA, DE ESTA CIUDAD DESDE EL AÑO 2007.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
- 4.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE ACTUALMENTE LA SEÑORA \*\*\*\*\* VIVE CON SUS MENORES HIJOS \*\*\*\*\* , EN EL DOMICILIO

UBICADO EN CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NUMERO, LOTE 513 DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRIA, DE ESTA CIUDAD.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

5.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE ACTUALMENTE LA SEÑORA \*\*\*\*\* TIENE LA POSESION PUBLICA, PACIFICA Y DE BUENA FE DESDE EL AÑO 2007 DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NUMERO, LOTE 513 DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRIA, DE ESTA CIUDAD.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

6.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED LE REGALO A SU HIJO \*\*\*\*\* EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NÚMERO, LOTE 513 DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRÍA, DE ESTA CIUDAD.-R.-NO.

7.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED NO RECIBÍA NINGUN PAGO POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NÚMERO, LOTE 513 DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRÍA, DE ESTA CIUDAD.-SE DESECHA POR NO ESTAR FUNDAMENTADA EN SENTIDO ABSOLUTAMENTE AFIRMATIVA. CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 309 FRACCION I, II DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

8.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NUMERO, LOTE 513, DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRIA, DE ESTA CIUDAD, ES LA CASA HABITACIÓN DE SUS MENORES NIETOS \*\*\*\*\*.-R.-SI.

9.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED SABE QUE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO ES EL UNICO PATRIMONIO CON EL QUE CUENTAN SUS MENORES NIETOS \*\*\*\*\*.-R.-NO SE.

10.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU HIJO \*\*\*\*\* LA APOYABA ECONOMICAMENTE DE SU TRABAJO COMO MECÁNICO.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

11.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU HIJO \*\*\*\*\* LA TENIA DADA DE ALTA COMO EMPLEADA EN EL SEGURO SOCIAL.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE



CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

12.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU HIJO \*\*\*\*\* TENIA SU TALLER MECANICO UBICADO EN EL 27 Y 28 ALBERTO CARRERA TORRES DE ESTA CIUDAD.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

13.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU HIJO \*\*\*\*\* RENTABA EL INMUEBLE UBICADO EN EL 27 Y 28 ALBERTO CARRERA TORRES DE ESTA CIUDAD, LUGAR DONDE TENIA SU TALLER MECANICO.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

14.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y EL SEÑOR \*\*\*\*\* REALIZARON DIVERSAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DOMINGO KURI CONSTANTINO SIN NUMERO, LOTE 513 DE LA MANZANA 25, DE LA COLONIA ECHEVERRÍA, DE ESTA CIUDAD.-SE DESECHA POR NO SER HECHO PROPIO DE LA ABSOLVENTE CONFORME AL ARTICULO 309 FRACCION I DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Prueba que se valora conforme lo disponen los artículos 392 y 393 del Código de Procedimiento Civiles del Estado.

### **13. Declaración de Parte de \*\*\*\*\* .**

Probanza que fue ofertada; sin embargo, la misma no fue desahogada por causas imputables al oferente de la prueba (no presentó interrogatorio, ni solicitó su desahogo al finalizar la confesional); de ahí que resulta de imposible graduación probatoria.

### **14. Inspección Judicial.**

Realizada por el Secretario de Acuerdos de este tribunal el día veintitrés de marzo del año dos mil veintitrés, en el bien

inmueble a usucapir, dando fe de que el predio es una casa habitación ubicada en calle Domingo Kuri Constantino sin número, lote 513, manzana 25, de la colonia Echeverria, de esta Ciudad, en la cual habitan la C. \*\*\*\*\* y sus dos menores hijos \*\*\*\*\*| \*\*\*\*\* de siete y trece años de edad respectivamente.

Haciendo mención que fueron tomadas placas fotográficas, mismas que obran agregadas en autos.

Probanza que se pondera conforme lo previsto en los artículos 407 y 410 del código instrumental civil vigente en la entidad.

#### **15. Instrumental de Actuaciones.**

#### **16. Presuncional Legal y Humana.**

Las que se desahogaron por su propia y especial naturaleza y se valoran de conformidad con el artículo 411 del código en consulta.

Por su parte, la demandada reconvenicional, en su escrito contestatorio, opuso las excepciones y defensas siguientes.

- Falta acción y capacidad de la actora.  
Atendiendo a lo establecido en el artículo 685 del Código Civil Vigente en el Estado.
- Falta de derecho para reclamar.  
En razón de que la actora, en su demanda de reconvenición señala en los términos del artículo 263, 721, 722, 723, 724 del Código de Procedimientos



Civiles ocurre a interponer reconvencción en contra de la C. **\*\*\*\*\***, y estos regulan lo concerniente a Declaración de validez y ejecución de sentencias extranjeras, y no el capítulo referente a usucapión o prescripción positiva.

- Falta de derecho para demandar.

Esta excepción la deriva de lo dispuesto en el artículo 273 del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo sus excepciones, y la C. **\*\*\*\*\*** acreditó los hechos de la acción original documentalmente y la actora, sin haber probado los hechos constitutivos de sus excepciones.

Ofreciendo al efecto el siguiente material probatorio en su libelo de contestación a la reconvencción.

### **1.- Documental Pública**

Consistente en copia certificada de la protocolización con folio 3703, de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa, que contiene contrato de compra venta, celebrado por una parte como vendedor Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas (SIPOBLADURT), representado por el C.P. **\*\*\*\*\*** y compradora **\*\*\*\*\***, certificado ante la fe del Notario Público número 98, Lic. **\*\*\*\*\***, en ejercicio en esta Ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en fecha cuatro de octubre de mil novecientos noventa, sección I, del Municipio de Victoria, Tamaulipas.

### **2.- Documental Privada.**

Consistente en dos recibos de pago de agua de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete, a nombre de Teresa García de Medina (nombre de casada).

### **3.- Documental Privada.**

Consistente en siete recibos de pago de agua, correspondientes al inmueble motivo del juicio, cuya data es de enero de 2003, 2004, 2006, 2009, 2012, 2013 y 2014, a nombre de \*\*\*\*\*.

### **4.- Documental Privada.**

Consistente en dos hojas original de cuentas y registros de pagos realizados por \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, del local que utilizaba \*\*\*\*\* como Taller Mecánico.

### **4.- Documental Publica.**

Consistente en copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas, del certificado de registración de fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, del inmueble en litigio, titular \*\*\*\*\*.

### **5.- Documental Publica.**

-Consistente en credencial de \*\*\*\*\*, expedida por el Instituto Federal Electoral, año 1996, con domicilio calle Domingo Kuri. Manzana 25, lote 513, de la Colonia Luis Echeverria Alvarez.



-Consistente en evaluación del desempeño del niño, del Jardín de Niños \*\*\*\*\*, de la niña \*\*\*\*\*, hija de \*\*\*\*\*, ciclo escolar 2001-2002. grupo 3° A, en calle Palmas y Río San Marcos, en seguida del inmueble de la litis.

-Consistente en boleta de educación Primaria Escuela Profr. Eutimio Martínez Lara, ciclo 2006-2007, de la alumna \*\*\*\*\*, ubicada a dos cuadras del inmueble de la litis.

Probanzas que se valoran conforme a lo dispuesto en artículos 392, 397 y 398 del código adjetivo civil.

#### **6.- Testimonial.**

A cargo de \*\*\*\*\*, la cual no fue desahogada por causas imputables a su oferente, por lo cual resulta de imposible graduación probatoria.

#### **7.- Pericial en Agrimensura.**

A cargo de la Ing. Gabriela Zúñiga Lobato, el cual fue rendido en fecha nueve de marzo de dos mil veintitrés, y en el que concluyó lo siguiente:

“...Se determina que son idénticas las medidas valoradas pericialmente con las del predio detentado por la C. \*\*\*\*\*

e igualmente existe la identidad de medidas obtenidas entre este peritaje y la expresada por la C. \*\*\*\*\*, preferentemente al predio adquirido a través de la compraventa a SIPOBLADURT, mediante escritura de folio

3703, de fecha catorce de agosto de 1990 anexada al expediente.”

Probanza que se valora conforme a lo dispuesto en el artículo 408 del citado ordenamiento legal adjetivo.

#### **8.- Presuncional.**

Probanza que se valoran conforme a lo dispuesto en artículo 411 y del Código adjetivo civil.

Probanzas con las que se acredita en su orden, y en lo que aquí interesa, la titularidad en favor de **\*\*\*\*\***, respecto de la totalidad de la propiedad bien inmueble materia de este proceso, adquirida por virtud de contrato de compraventa en su favor.

Así y para una mejor comprensión del caso a estudio, huelga recurrir en primer plano al texto normativo de los dispositivos legales 721 y 729 de la legislación sustantiva civil para el Estado, los cuales disponen:

**Artículo 721.-** “La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la ley.”

**Artículo 729.-** “La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública. “



En esa tesitura, tomando en cuenta el anterior marco legal referencial, se dice que para la procedencia de la acción de usucapión o prescripción positiva, la parte actora se encuentra obligada a acreditar los siguientes elementos:

- a). Revelar la causa generadora de la posesión; y,
- b). Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre de propio, a título de dueño, de manera pública, pacífica y continua, por el término de diez años o más.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia con número de registro 162032 de la Novena Época, identificable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, la cual establece:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).** *La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si*

*pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.*

Elementos, por constituir condiciones o requisitos de procedencia de la acción, deben acreditarse ante el juzgador, y éste los debe analizar, aun de oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la contraparte en vía de excepción.

Y en el caso de la especie debe decirse que la C. \*\*\*\*\*, no justificó los supuestos de procedencia sustantivos de su acción; y es que, de la lectura cuidadosa de su demanda ejercida a título de contraderecho (reconvención), se desprende que alega como causa generadora de su posesión, un contrato verbal de donación que la C. \*\*\*\*\*, efectuado en favor de su extinto hijo \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble materia de juicio; sin embargo, fue ayuno en citar las circunstancias de tiempo y forma en que dicho acto traslativo se celebró, concretándose a expresar vagamente, que el mismo tuvo lugar aproximadamente en el año dos mil siete, sin especificar el día y mes exacto en que ocurrió la



donación de mérito, lo cual se impone de insuficiente para tener por demostrada una eficaz causa generadora de la posesión que alega, como lo corrobora el criterio emitido por su productor técnico correspondiente, de aplicación analógica al caso, cuyo rubro, texto y síntesis informa:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 164273 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: IV.3o.C.40 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Julio de 2010, página 2043 Tipo: Aislada **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).** De una interpretación armónica de los artículos 806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León se concluye que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la fecha exacta en que se entró a poseer el bien en disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe; pues si bien es cierto que el numeral 1173 de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "... excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente."; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor debe precisarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades. **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL**

CUARTO CIRCUITO. Amparo directo 498/2009. Isidro Mata Cortez. 24 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Pablo Hernández Lobato. Secretaria: María Guadalupe Campa Molina. Amparo directo 452/2009. Florentino Maldonado Salazar, su sucesión. 7 de abril de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Ochoa Torres. Secretaria: Daniela Judith Sáenz Treviño.

Lo que además no se desprende de su probanza testifical introducida, quienes de igual manera son omisos en la cita del lugar y hora en que se propaló el pluricitado contrato de donación; de ahí la carencia de alcance convictivo de esta probanza; amen de que en todo caso la donación de que se viene dando noticia, lo fue en favor del ahora finado \*\*\*\*\* , y no así de la actora en reconvención.

También se considera que la C. \*\*\*\*\* , carece de acción y derecho, como así lo hizo valer la C. \*\*\*\*\* al excepcionarse; ya que tanto de lo narrado por la propia demandante reconviniendo en su demanda, cuanto de la apreciación holística de su prueba testifical, se colige que entró en posesión del bien inmueble en litigio por el lazo de afinidad o calidad de esposa del extinto \*\*\*\*\* , éste último como hijo de la C. \*\*\*\*\* , quien permitió que asentaran su domicilio conyugal en el bien objeto de esta contienda, y no a título de dueño, lo cual es jurídicamente significativo de que su calidad en la cosa lo es de una simple detentadora subordinada, motivo por el cual no es apta para usucapir el bien, tal y como lo revela el artículo **685, del**



**código civil en vigor**, que a la letra reza: *“Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una bien en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de ese bien, y lo retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor, sino, simplemente, un mero detentador subordinado.”*

Con lo que, queda claro que no se arroga, ni ejerce sobre la cosa, un ánimo de dueño o de apropiación, encontrándose en una relación de equiparación a un mero detentador subordinado, y posteriormente ante el fallecimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* (hijo de la actora principal), su calidad en el bien no es distinta, según lo enseña el expresado artículo 685; por ello su condición no es la de un poseedor apto para prescribir; deviniendo así la indemostración del primer elemento accionario de la usucapión.

Sobre el tema en cita, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, (vinculante conforme al artículo 217 de la Ley de Amparo) estableció en la jurisprudencia 1a./J. 125/2010 lo siguiente:

*Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 162032 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 125/2010 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101 Tipo: Jurisprudencia **PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO***

**DE SONORA).** La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe. **Contradicción de tesis 175/2010.** Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas. Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

Luego entonces, al no cumplir con uno de los requisitos para la procedencia de la acción intentada por la C. **\*\*\*\*\***, se advierte por el Juez que éstas líneas suscribe y tal como ya se había adelantado, que es de estimarse infundada la acción desdoblada por la mencionada persona, ante la indemostrada causa generadora, en virtud de que para ello resultaría eficaz aquel contrato al que hace alusión.



Bajo tales consideraciones deberá declararse infundada la acción de prescripción positiva o usucapión promovida por Carmelita Hernández Ramírez, en contra de **\*\*\*\*\***, al no haberse acreditado el primer elemento de la acción, y en contra sentido, por justificada la excepción de falta de acción y derecho.

Así también, y como argumento de mayor abundamiento, fuerza decir que el actor reconviniente incumplió de igual manera con la carga procesal que le impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en tanto que debió justificar los atributos de la posesión (pública, pacífica, continua y de buena fe) al no ser hechos negativos, y con su probanza testifical no logró ese propósito, tal y como se estableció en la jurisprudencia (por contradicción) PC.I.C. J/51 C (10a.)

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA.** *Conforme a los artículos [281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal](#) aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción*

*legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo [827 del Código Civil para el Distrito Federal](#) aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario administrarlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica. PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

Sin que de los diversos medios probatorios ofertados y desahogados se acreditaran los atributos necesarios para usucapir, de los cuales se ha venido dando noticia; lo anterior al margen de que tampoco se probó la causa generadora de la posesión o justo título en favor de la C. **\*\*\*\*\***, cuya calidad lo es solo de detentadora en el bien.

Bajo tales consideraciones y, tal como ya se había adelantado, se declara infundada la acción de prescripción



positiva o usucapión, promovida por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* .

**Quinto. Estudio acción principal.** Procede ahora, el análisis de la acción reivindicatoria ejercida por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* .

Al efecto, conviene apuntar que la acción reivindicatoria compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene propiedad, y su consecuencia es declarar que el actor tiene un dominio sobre ella y que el demandado se lo entregue.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 624 del código adjetivo civil, para que proceda dicha acción, es menester del demandante acreditar los siguientes elementos:

- a) *La propiedad de la cosa que reclama;*
- b) *La posesión por el demandado de la cosa perseguida;*
- c) *La identidad de la cosa.*

Precisados los requisitos de la acción reivindicatoria, debe decirse que la actora principal demandó las prestaciones descritas en el resultando primero de este fallo, bajo el argumento de que el bien inmueble controlado como la Finca 117845, ubicada en el Municipio de Victoria, en calle Domingo Kuri Constantino Sin número, Lote 513, de la Manzana 25, de la Colonia Echeverria de esta Ciudad, con una superficie de 200.00 metros cuadrados, con las

siguientes medidas y colindancias: Norte 20.00 metros con lote 511; al Sur 20.00 metros con lote 515; al Este en 10.00 metros con lote 514; y al Oeste en 10.00 metros con calle Domingo Kuri Constantino, con clave catastral 010124102013, de esta ciudad, es de su exclusiva propiedad, al haberlo adquirido por la compraventa se SIPOBLADURT (Sistema para la Integración de la población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas) en fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa, certificado bajo el número 152023 del libro de control de actos fuera de protocolo a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público 98, en ejercicio en esta Ciudad, e inscrito ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, bajo folio transaccional: numero 102521, legajo 2051, sección I, de fecha cuatro de octubre de mil novecientos noventa, con lo cual se entiende satisfecho el primer requisito de la acción (propiedad).

Mientras que en lo atinente a los elementos de identidad del bien y posesión del mismo por la demandada, de los mismos no se ha suscitado controversia, al ser un hecho admitido por las partes; así, es indiscutible que la demandada posee el bien materia de juicio - aunque según su dicho lo es por un contrato de donación verbal - y ello a su vez trasciende a la ilustración de la identidad de la cosa, mayormente por que \*\*\*\*\* demandó la usucapión del mismo y \*\*\*\*\* ejerció



su reivindicación, circunstancias que abonan a la acreditación de los elementos de posesión e identidad en comento; máxime que del cúmulo probatorio ofertado se encuentra la pericial en agrimensura, a cargo de la Ingeniera Gabriela Zuñiga Lobato y la inspección judicial, con las que se determinó la identidad del inmueble.

Consideración que se robustece con el criterio localizable en la Octava Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el número de registro 220640 de rubro y texto siguiente:

**REIVINDICACION, PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL PREDIO OBJETO DE LA, NO ES NECESARIA LA PRUEBA PERICIAL, SI SE OPUSO LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION O SE HIZO VALER COMO RECONVENCION.** Es intrascendente que no se haya demostrado la identidad del predio objeto de la acción reivindicatoria con la prueba pericial, si el demandado opuso la excepción de prescripción adquisitiva o la hizo valer como reconvención.”

Sin embargo y no obstante la justificación de las expresadas condiciones generales de la acción, positivadas en el expresado artículo 624, debe decirse que la acción reivindicatoria desdoblada por la C. **\*\*\*\*\***, **deviene improcedente**; y es que, como puede verse de lo narrado por ésta última en su demanda inicial, particularmente en el hecho número dos en el cual dice que su hijo le propuso rentarle la vivienda y así se ayudaban mutuamente, y en el

hecho III "...mes a mes me entregaba mi mensualidad (renta) ya que estaba consiente que esa era mi única entrada de dinero..." y mas aun en lo sostenido en el tercer párrafo del desahogo de vista a la contestación en donde se infiere que fue la propia actora quien permitió la posesión de la C. \*\*\*\*\* como esposa de su hijo, en el predio en disputa, "fue hasta noviembre de 2008 cuando ya casada arribó a la casa ..." concediéndole el uso del bien junto con su hijo, lo cual se traduce en un informal - por verbal - contrato de arrendamiento, a la luz del artículo 1712 del Código Civil local, y el mismo no se rescinde por la muerte del arrendatario como lo informa el artículo 1720 de igual codificación, lo cual es jurídicamente significativo de que, como consecuencia de esa liga o relación jurídico-personal, a la muerte de \*\*\*\*\*, la C. \*\*\*\*\*, como su causahabiente que es, se erige en un poseedor derivado del bien, equiparable a un arrendatario, y tan es así, que en su contra, procedería, de ser el caso, un eventual juicio de desahucio, según lo previsto en el ordinal 545, de la ley del proceder civil local, mas no así la acción que eligió la reivindicante \*\*\*\*\*.

Afirmación concluyente que se desprende del texto normativo de los numerales 683 y 1720, del código civil local; y, 545 del código adjetivo civil vigente en la entidad que a la letra reza:



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

**Artículo 1720.-** El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

**Artículo 545.-** La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.

De cuya adecuada intelección se advierte una distinción entre posesión originaria y derivada, respecto de un hecho precedente consistente en un acto jurídico, de donde deviene que válidamente se puede concluir que si previamente a la concesión de la posesión, existió una relación de carácter contractual entre el propietario del bien y el poseedor que no tiene el de propietario, existe entonces una posesión derivada de aquel acto jurídico, lo cual no actualiza el elemento de la acción reivindicatoria; es decir, si existe un contrato entre las partes contendientes, la demandada no sería un poseedor o simple detentador, al existir una previa relación personal de carácter contractual.

Aseveración que se corrobora con el criterio que acto seguido se invoca, y que se considera aplicable al particular justiciable, por la razón y espíritu que lo rige:

Registro digital: 167587 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: I.10o.C.70 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Abril de 2009, página 1859 Tipo: Aislada.

**ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES IMPROCEDENTE CUANDO LA POSESIÓN DERIVA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, AUN CUANDO SÓLO SE HAYA CELEBRADO CON UNO DE LOS COPROPIETARIOS COMO VENDEDOR.**

Cuando la posesión del bien que se pretende reivindicar se concedió por el propietario en virtud de algún acto jurídico que permita al poseedor retener temporalmente dicho bien, la existencia de esta relación jurídica obliga a las partes a promover en primer término la acción personal correspondiente, pues no es posible desconocer el acto jurídico por el que se cedió la posesión. En este sentido, cuando uno solo de los copropietarios de un bien hubiese celebrado un contrato de compraventa con el demandado, ello implica la necesidad de que los demás copropietarios, previo a ejercer la acción reivindicatoria, agoten la acción personal respectiva, aun cuando no hubiesen intervenido de manera personal en el referido contrato, pues en virtud de la copropiedad, dicho acuerdo de voluntades afecta y obliga a los demás condueños, y en todo caso, sería necesario en primer término desvirtuar la validez del aludido contrato, lo cual podría reclamarse por los demás copropietarios, pero sin que ello pueda ser materia de estudio dentro de la acción reivindicatoria. Por tanto, mientras no se declare su ineficacia, el contrato referido obligará a los demás condueños a intentar en primer término la acción derivada del mismo, lo que implica la improcedencia de la acción reivindicatoria que pretendan ejercer, pues de lo contrario se desconocería indebidamente la relación jurídica establecida entre uno de los copropietarios, como vendedor, y la parte compradora, demandado en el juicio de origen.

Por tanto, si de autos se advierte que el extinto C. \*\*\*\*\*

(hijo) y la C. \*\*\*\*\* (madre), celebraron respecto del predio

a reivindicar un contrato verbal de arrendamiento, el primero

como arrendatario y la segunda como arrendadora, como

resulta de obvia y objetiva constatación de lo narrado por la

C. \*\*\*\*\* , tanto en el hecho tercero y cuarto de la demanda



y en el tercer párrafo de su escrito de desahogo de vista a la contestación de la demandada y si bien es cierto que la C. \*\*\*\*\* , negó por partida doble que fuera esa (arrendamiento) la causa generadora de su posesión en la finca, haciéndolo en su libelo que contiene el desahogo de vista (réplica), como en su contestación a la demanda y su demanda reconvencional, no menos inconcuso resulta que no probó en juicio otro justo título distinto al arrendamiento, como lo fue el contrato verbal de donación al que hizo alusión, tal y como se sostuvo al tiempo de estudiarle su acción reconvencional, lo cual se tiene aquí reproducido en obvio de innecesaria repetición (motivación por remisión).

Como argumento de mayor abundamiento se invoca que, no obstante que la C. \*\*\*\*\* , negó encontrarse por virtud de un arrendamiento poseyendo la cosa, esto no demerita la afirmación de la actora, vertida en el sentido de que a cambio de una cantidad económica le permitió el uso y goce del bien a su hijo, pues tal aseveración constituye un principio de prueba, que goza de pleno valor y alcance convictivo como confesión expresa plena, lo que se pondera en consonancia al último tramo normativo del artículo 393, del código procesal civil local, al encontrarse estrictamente referenciada a los términos de la controversia.

Por lo que, consustancial a este ejercicio argumentativo, es concluyente para éste órgano de la jurisdicción de que existe una relación contractual entre actor y la demandada, y por ende la posesión de ésta última es derivada de tal relación o liga jurídica, por su calidad de causahabiente de su finado esposo, de ahí que no le resulta aplicable la acción real ejercida.

A fin de justificar el anterior discurso, se cita adicionalmente por analogía, la tesis con número de registro (230836), del rubro y texto siguiente:

**Registro digital:** 230836 **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Octava Época Materia(s):** Civil **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. Tomo I, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1988, página 41 **Tipo:** Aislada. **ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, SI LA POSESION DEL DEMANDADO DERIVA DE UN VINCULO CONTRACTUAL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE OAXACA).** Si queda acreditado que la posesión de la parte demandada deriva de un vínculo contractual, como lo es la compraventa del inmueble respectivo, la acción reivindicatoria resulta improcedente, aun cuando los actores hayan afirmado que la venta no existió por no haberse cubierto el importe de la operación, pues si hubo convenio sobre la cosa y el precio, la venta fue perfecta y obligatoria al tenor de lo dispuesto por el artículo 2125 del Código Civil del Estado.

Así como la identificada bajo la voz:

**Registro digital:** 215215 **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Octava Época Materia(s):** Civil **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Agosto de 1993, página 318 **Tipo:** Aislada. **ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, CUANDO EL ACTOR SOSTIENE QUE LA POSESION DERIVA DE UN ARRENDAMIENTO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** El artículo 4o. del código de



procedimientos civiles del estado, establece que la reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y que su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones, sin embargo, cuando el causante de la posesión de un poseedor derivado pretende exigir de este o de sus causahabientes la devolución o entrega de la cosa poseída, aquel no está legitimado para ejercitar la acción reivindicatoria, sino la acción personal correspondiente del vínculo jurídico que haya dado origen a la posesión. Tal es el caso del arrendador (actor), pues este no puede reivindicar del arrendatario la cosa dada en arrendamiento, sin que sea obstáculo para concluir lo anterior, que este último haya muerto, pues la acción personal de terminación del arrendamiento queda expedita al arrendador para ejercitarla en contra de la sucesión del difunto arrendatario.

Por lo que en las relatadas condiciones se torna innecesario y además a ningún sentido práctico conduciría el análisis del resto del acervo probatorio allegado por la C. \*\*\*\*\*, pues ello no haría variar el sentido de la decisión.

Por último, solo cabría agregar que lo correcto en un caso como este, lo es dejar a salvo el derecho de la C. \*\*\*\*\*, para que lo haga valer como corresponda.

**Quinto. Decisorio.** Atento al argumento fundacional y razones particulares esgrimidas en el apartado propositivo que antecede (motivación), se declara improcedente por infundada, tanto la acción principal incoada por el C. \*\*\*\*\* en contra de la C. \*\*\*\*\*, cuanto la reconventional hecha valer por ésta última en contra de la primera; absolviéndose a ambos de las prestaciones que recíprocamente se

reclamaron, así como de los gastos y costas del juicio, en cuyo caso cada uno deberá reportar los que hubiere erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105 fracción III, 108, 109, 112 y 113, del código de procedimientos civiles vigente en el Estado, se resuelve:

**Primero.** Por las razones y motivos vertidos en el considerando último de este fallo decisorio, se concluye que la C. \*\*\*\*\*, como actora reconvenional de este enjuiciamiento, no probó los hechos constitutivos de su acción prescripción positiva, que enderezara en contra de \*\*\*\*\*, por ende, se declara improcedente por infundada e indemostrada la misma.

**Segundo.-** Por el asidero expresado en el considerando final de ésta sentencia decisoria, se estima de improcedente por infundada la acción real reivindicatoria ejercida por la C. \*\*\*\*\* en contra de la C. \*\*\*\*\*, dejándose a salvo el derecho de la primera para que lo haga valer en la vía y forma que corresponda.

**Tercero.-** Se absuelve a ambas partes de las prestaciones que recíprocamente se reclamaron.

**Cuarto.-** Los gastos y costas se compensan, debiendo cada uno de los pleitistas sufragar los que hubiere erogado.



**Notifíquese personalmente a las partes.** Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

**Lic. Rubén Galván Cruz.**

**Lic. Anastacio Martínez Melgoza.**

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.

L'RGC/L'AMM/L'MAM. Exp.0017/2022

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

*La Licenciada MARIA ISABEL ARGÜELLES MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (136/2023) dictada el (MIÉRCOLES, 14 DE JUNIO DE 2023) por el JUEZ, constante de (43) 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, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.