-------- NUMERO: 069 (SESENTA Y NUEVE).----------

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 13 (trece) de Marzo del año 2024 (dos mil veinticuatro).----------

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 86/2024, concerniente al recurso de apelación interpuesto por el Licenciado ********, autorizado por la parte demandada, en contra de la sentencia dictada por la Juez de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Río Bravo, con fecha 7 (siete) de octubre del año 2016 (dos mil dieciséis), dentro del expediente 72/2016 relativo al Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión promovido por ********** en contra de **********, y en reconvención de éste en contra de aquél por la Prescripción Positiva; y,----------**

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 19 (diecinueve) de febrero de 2016 (dos mil dieciséis), compareció ante el Juzgado de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial del Estado, ******** a promover Juicio Ordinario**

Civil Plenario de Posesión en contra de ******, de quien reclama las siguientes prestaciones: “a) La declaración judicial de que el suscrito tiene mejor derecho que el demandado para poseer la porción que mide ***** metros de largo por **** metros de ancho, que se encuentra enclavada al poniente dentro del Lote ********** ********** de la Ciudad de Río Bravo, Tamaulipas.- b) La restitución o desocupación y entrega por el demandado al suscrito, de la porción que se encuentra enclavada al poniente del Lote * mencionado en el inciso que antecede.- c) El pago de los daños y perjuicios originados por la posesión del demandado.- d) El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se lleguen a originar.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.---------- Por su parte, el demandado ********** en términos de su escrito recibido el 7 (siete) de abril de 2016 (dos mil dieciséis), dió contestación a la demanda y opuso como excepciones las que se derivan de su propia**

promoción; así mismo, en el propio ocurso reclamó en reconvención a ****************************, las siguientes prestaciones: "A).- DECLARATORIA DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCION POSITIVA (USUCAPION).- Respecto de una fracción de un inmueble que está en el comercio y sobre el cual he ejercido una posesión originaria e inmediata desde hace más de cinco años anteriores a la fecha, misma que reúne las cualidades y condiciones exigidas por la ley para que el suscrito adquiera el dominio por prescripción. El bien inmueble a prescribir lo es una parte del predio Urbano identificado como Lote número **de este Municipio, y que se encuentra licalizado en la calle ** de esta ciudad, cuya fracción de terreno es una superficie de ******************** metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: . AL NORTE: MIDE 0**** ML (************************** CENTÍMETROS), Y COLINDA CON CALLE ******** . AL SUR: MIDE 0**** ML (************************** CENTÍMETROS), Y COLINDA CON LOTE****. AL ORIENTE: MIDE *************** METROS), COLINDA CON TERRENO DEL SR.**

****

**********. . AL OESTE: MIDE ********** METROS), COLINDA CON PROPIEDAD DEL SUSCRITO **********. Y dicha porción de terreno pertenecía a la propiedad que estaba inscrita bajo la sección**********

**********, ante el Registo Público de la Propiedad y del Comercio de nuestro Estado; y a que actualmente se encuentra registrada ante dicho organismo público como FINCA No. ***** DEL MUNICIPIO DE RIO BRAVO, TAMAULIPAS, cuyo titular aparece el C. **********, tal como se justifica con las documentales que acompaña el propio Actor en su demanda, específicamente la CERTIFICACION de fecha 5 de mayo de 2014, expedida por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas; y así como el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA celebrado entre el señor ********** y el suscrito **********, de fecha 4 de febrero de dos mil once (2011), por lo que desde este momento lo hago mío en todo lo que me favorezca. B).- LA CANCELACIÓN del acto jurídico en que consta el derecho de propiedad a favor del ahora

**demandado respecto de la fracción del predio descrito en la prestación anterior, y que es motivo de este juicio. C).- LA INSCRIPCION.- A mi favor de la sentencia definitiva que se dicten este juicio y que sea estimatoria de la acción intentada a efecto de que sirva de título de propiedad al suscrito, a fin de hacerlo valer ante toda Autoridad que lo requiera para la realización de trámites legales. Lo anterior desde luego siempre y cuando dicha resolución haya causado ejecutoria para todos los efectos jurídicos. D).- El traslado de dominio respecto de la fracción detallada en el inciso A). E).- Las demás consecuencias inherentes a tal determinación. F).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio."; excepciones y prestaciones que sustentó en los hechos y consideraciones contenidos en su escrito de contestación y reconvención, y que pretendió justificar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.----------
---- El reconvenido ********** en términos de su escrito presentado el 24 (veinticuatro) de mayo de 2016 (dos mil dieciséis), dió respuesta a la reconvención y opusó la siguiente excepción: "UNICA.- Por lo anterior mencionado y fundamentado, el C. **********
****
****
**

carece de derecho, para solicirar la acción de la declaratoria de propiedad por Usucapión a su favor, de la fracción de terreno que mide *** metros de largo por **** metros de ancho, que se encuentra enclavada al poniente dentro del Lote ********** **********, de la Ciudad de Río Bravo, Tamaulipas, ya que no reúne los requisitos para Usucapir, tal como lo marca el Código Civil del Estado de Tamaulipas, en los Numerales anteriormente citados.", misma que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.----------**

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, la Juez de Primera Instancia con fecha 7 (siete) de octubre del año 2016 (dos mil dieciséis) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutivos: "PRIMERO: HA PROCEDIDO el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN, promovido por ******** en contra de **********. SEGUNDO: En consecuencia se decreta que el actor tienen mejor derecho para poseer en forma definitiva que la parte demandada LA PORCIÓN DE ***** METROS DE LARGO POR ****

METROS DE ANCHO, QUE SE ENCUENTRA ENCLAVADA EN EL LOTE ******** ********** DE LA CIUDAD DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS, porción que se encuentra delimitada de la siguiente manera: AL NORTE en **** metros con Calle Segunda; AL SUR en **** metros con*******; AL ESTE en ***** metros con el mismo ******; y AL OESTE en ***** metros con *******; la totalidad del *******en la cual se encuentra enclavada dicha porción de terreno, se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado como FINCA N° ***** DEL MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS. TERCERO: Por lo que se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega material del inmueble antes referido a la parte actora. CUARTO: Por lo que respecta al pago de daños y perjuicios que reclama la parte actora, se absuelve a la parte reo de dicha prestación, ello en virtud de que dicho concepto no quedó acreditado con ninguna de las pruebas aportadas por la peticionaria. QUINTO: Se condena a la parte reo al pago de gastos y costas originados a la actora con motivo de la tramitación del presente juicio, en virtud de que la presente sentencia le**

ha resultado adversa, en los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, previa su regulación procesal correspondiente mediante el incidente respectivo. SEXTO: Se concede a la parte demandada en término de cinco días contados a partir de que la presente sentencia cause ejecutoria, para el cumplimiento voluntario de la misma, apercibida que en caso de no hacerlo dentro de dicho término, se procederá a la ejecución forzosa de la misma, en los términos del artículo 648 del Código Adjetivo Civil. SÉPTIMO: NO HA PROCEDIDO la presente RECONVENCION sobre DECLARATORIO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN (USUCAPIÓN), interpuesta por el C. ******** en contra de **********, en consecuencia se absuelve al actor reconvenido de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en la presente reconvención. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- ... .”.----------**

---- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconforme el Licenciado ********, autorizado por **********, parte demandada en el juicio**

**natural, interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en ambos efectos por auto del 1 (uno) de noviembre del año 2016 (dos mil dieciséis), teniéndosele por presentado expresando los agravios que en su concepto le causa la resolución impugnada a su representado, con los cuales se dió vista a su contraparte por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 20 (veinte) de febrero de año 2024 (dos mil veinticuatro) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 21 (veintiuno) de los mismos mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que la Juez de Primera Instancia admitió el recurso y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que el inconforme expresó en tiempo los agravios relativos, y la contraparte desahogó la vista relacionada, se citó para sentencia.----------
---- III.- El apelante Licenciado **********, autorizado por ********** parte demandada, expresó en concepto de agravios, sustancialmente: "... Considero que dicha determinación en el sentido de que**

ha procedido el juicio ordinario civil sobre acción plenaria de posesión, promovido por ******** en contra del Sr. **********, no deve ser procedente, en virtud de que la parte actora promovió dicha acción como propietario, y no como poseedor del terreno en disputa, ... Así mismo, le causa agravios a mi mandante ********** en toda y cada una de sus partes la resolución de referencia, y específicamente el CONSIDERANDO QUINTO, en donde dice: ... considero que contraviene lo establecido en el artículo 616 del Código de Procedimientos Civiles ... el demandado ********** legalmente esta ocupando la fracción de terreno que reclama la parte actora, desde el día CATORCE (14) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE (2009), ya que esa parte de terreno el Sr. ********** se la compra al señor **********, tal como se aprecia en el contrato privado de compraventa ... formalizando dicha compra el día cuatro (4) de febrero del año 2011. ... Por lo que debe quedar claro, que ... desde el día catorce (14) de noviembre del año dos mil nueve (2009), tenía la posesión de dicha porción de terreno, ... Y por tanto, para el caso de la PRESCRIPCION POSITIVA se debe de**

tomar en cuenta desde la fecha en que el Sr. ******** entró en posesión material ... Demostrándose con ello que dicha fracción de terreno reclamado por la parte reconveniente siempre ha tenido la posesión por más de cinco (5) años, en concepto de propietario, de buena fe, pacífica, continua, pública e ininterrumpidamente, por lo que considero que el señor ********** se ha convertido en propietario por prescripción positiva, por lo tanto se debe de declarar judicialmente que es propietario de terreno de referencia, por lo tanto se debe de ordenar la cancelación de la fracción de Terreno como propiedad del Sr. ********** en el Instituto Registral y Catastral del Estado con residencia oficial en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y en su caso, se ordene la inscripción a favor del señor ********** ante dependencia local. ... .”.----------**

---- La contraparte contestó los anteriores agravios; y,----

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

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V,

punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.----------

---- II.- Los agravios que expresa el apelante licenciado ****************************, asesor jurídico del demandado *************************, mismos que por su estrecha relación se examinan simultáneamente ya que a través de ellos alega, en lo medular, que la sentencia impugnada viola en perjuicio de su representado lo previsto por los artículos 610, 611, 616, 721, 729 y 730 del Código Civil, 5 y 23 de la Ley de las Personas Adultas Mayores, porque la acción plenaria de posesión no debió declararse procedente en virtud de que la parte actora la ejerció como propietario y no como poseedor; porque el apelante está ocupando el terreno desde el 14 (catorce) de noviembre de 2009 (dos mil nueve) como lo demuestra con el contrato de compraventa del 4 (cuatro) de febrero de 2011 (dos mil once) cuando se formalizó su compraventa, por lo que debió tomarse en cuenta aquélla fecha para la prescripción; que ha tenido**

la posesión por más de cinco años, en concepto de propietario, de buena fe, pacífica, continua, pública e ininterrumpidamente, por lo que considera que se le debe de declarar judicialmente como propietario y ordenar la cancelación del registro de su contraparte en el Instituto Registral y Catastral del Estado, y que se realice la inscripción a favor del recurrente; y, por último, porque no se tomó en cuenta que es una persona adulta mayor; deben declararse en una parte infundados e inoperantes por insuficientes en otra, toda vez que, lo infundado es porque, a diferencia de lo que afirma el inconforme, la acción publiciana no está reservada exclusivamente para el poseedor material del predio, puesto que es una alternativa con la que cuenta el dueño de un inmueble, cuando se da cuenta que el bien que ha adquirido se encuentra ocupado por otra persona, como en la situación de la especie acontece, al estar probado en autos con la propia confesión del demandado de que está en posesión de la fracción de terreno cuya entrega demanda el accionante, opción a la que el comprador puede recurrir cuando no quiere que se le cuestione la propiedad sino sólo cuando está en condiciones de demostrar que adquirió la cosa mediante

un justo título; de ahí que, se reitera, la acción plenaria de posesión puede ser ejercida por el poseedor del bien como por el propietario del mismo; en apoyo a esta decisión, se cita el criterio que informa la tesis de Jurisprudencia 3a./J. 1/94, con número de registro digital 206646, sustentada en Procedimiento de Contradicción por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conforme a su anterior integración, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Núm. 74, Febrero de 1994, página 15, cuyos rubro y texto dicen: "ACCION PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESION. PUEDE SER INTENTADA TANTO POR EL PROPIETARIO COMO POR EL POSEEDOR DE LA COSA. Las acciones publiciana o plenaria de posesión y reivindicatoria, son acciones reales; la primera protege la posesión y la segunda protege la propiedad; en ambas la sentencia tiene efectos de condena pues el demandado debe restituir la cosa con sus frutos y accesiones, ambas competen a quien no está en posesión de la cosa a la cual tiene derecho a poseer, por justo título, aun cuando no lo acredite como propietario en la publiciana; y en la reivindicatoria por tener la

propiedad de la cosa; así, en aquella el actor debe acreditar ser adquirente con justo título y buena fe y en ésta tener el dominio. En tales condiciones, el propietario puede intentar la acción publiciana cuando no quiera que se cuestione la propiedad y esté en condiciones de probar que es adquirente con justo título, lo cual se requiere para la procedencia de dicha acción y logrará la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones, aun cuando no se declare que tiene el dominio de la misma, pues esto es efecto exclusivo de la reivindicatoria, lo que la diferencia de la publiciana o plenaria de posesión.", así como la diversa tesis sobresaliente II. 1°.C T.7 C, con número de registro digital 203934, pronunciada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y del Trabajo del Segundo Circuito, publicada en la mencionada Fuente y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Octubre de 1995, página 474, de los siguientes rubro y texto: "ACCION PLENARIA DE POSESION O PUBLICIANA; CASO EN QUE EL ACTOR NO ESTA OBLIGADO A EVIDENCIAR HABER POSEIDO EL INMUEBLE ANTES QUE EL DEMANDADO. La acción plenaria de posesión o publiciana, puede intentarla el propietario y el poseedor

de la cosa, en vía de usucapir. De tal manera, que si una persona adquiere un inmueble que está ocupado por otra, el actor no debe evidenciar haber poseído la superficie reclamada antes que el demandado, pues la acción procede al acreditar la posesión originaria, si el demandado no opone ningún título o el que ofrece es de menor calidad y no es dable exigir del actor una posesión material, pues basta la jurídica, para dar lugar al juicio contradictorio.”.----------

---- En torno a lo que afirma el apelante en relación a que debió tomarse en cuenta para efectos de la prescripción, de que está ocupando el inmueble reclamado desde el 14 (catorce) de noviembre de 2009 (dos mil nueve), no le asiste razón ya que si bien es cierto que ello lo trató de acreditar con el contrato privado de compraventa de fecha 4 (cuatro) de febrero de 2011 (dos mil once) el cual allegó a los autos adjunto a su escrito de contestación de demanda, también es verdad que no debe pasar por alto que, conforme a lo regulado por el artículo 698 del Código Civil en armonía con el 614 del Adjetivo Civil, se considera mejor la posesión de la parte actora derivada de su título de propiedad toda vez que, aún cuando las dos partes presentan títulos como su causa generadora

de la posesión, en la situación de la especie, y dado que se trata de un inmueble, el título de propiedad del demandante ********, es el único que está inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, en Reynosa, con fecha 5 (cinco) de mayo de 2014 (dos mil catorce), según se advierte del Certificado de Registración, visible a foja 13 (trece) del sumario, dado que el citado dispositivo legal establece: "Artículo 614.- Para determinar la mejor posesión, deberán observarse por el juez las siguientes reglas: I.- Si ambos poseedores tienen justo título prevalecerá la posesión que esté amparada por uno mejor; II.- Si ambos poseedores tienen títulos iguales, prevalecerá la posesión más antigua; y, III.- Tratándose de inmuebles, se considerará mejor posesión la que esté registrada, y si ambas lo están, prevalecerá la amparada por un registro de fecha anterior."; aunado a que el actor reconviniente nada aduce respecto a lo razonado por la Juez de Primer Grado al estudiar los requisitos necesarios para la procedencia de la prescripción adquisitiva, atinentes a que la posesión que éste alegó no fue continua, ni pública, puesto que sólo argumenta que sí cumplió con dichas exigencias, pero no debate**

las consideraciones por las cuales la Juzgadora de Primera Instancia a través del Considerando QUINTO del fallo impugnado estimó que no se demostraban, al expresarse en los siguientes términos: "QUINTO: Ahora bien, la parte demandada hizo valer RECONVENCIÓN, ejercitando la acción sobre PRESCRIPCION POSITIVA en contra del actor ********, argumentando que posee desde el 4 de febrero del 2011 la FRACCIÓN DE TERRENO ... y que desde entonces su posesión a sido apta para adquirir la propiedad a su favor, puesto que ha tenido la posesión desde hace más de cinco años.----------
---- Así bien, tenemos que la demandada reconviniente pretende se declare que ha operado a favor de la sucesión que representa, la prescripción positiva, respecto del inmueble materia del presente juicio, ... para usucapir es necesario acreditar la posesión, la cual a su vez, tiene que cumplir con los siguientes requisitos: ... I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; y IV.- Pública; ... Y tenemos que para el caso de acreditar el primer elemento que lo es la adquisición y el disfrute del bien inmueble en concepto de propietario, ofreció la prueba**

confesional, así como las pruebas testimoniales, valoradas en el capítulo respectivo; así mismo, es menester mencionar lo establecido en los numerales 694, 695 y 696 del Código Civil ... es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho y que es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Y que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, aún y cuando sea de mala fe, ya que el demandante debe señalar y demostrar la causa generadora de la posesión y cuándo ocurrió, a fin de que el suscrito juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de dicha posesión y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, máxime que no toda posesión es útil para que se materialice la figura de mérito, pues

caso habrá en que se haya obtenido con violencia, en que la posesión útil comienza cuando medie una causa legal posterior para adquirir la misma pacíficamente; así también, no basta con que alegue y demuestre haber poseído durante determinado tiempo, que incluso puede ser mayor al establecido por la ley en materia de prescripción positiva, pues es menester que el sujeto exprese y acredite la causa que la originó, ya que de lo contrario no se podría diferenciar una posesión en concepto de propietario de una posesión derivada o precaria.----------

---- Ahora, siendo uno de los requisitos para la prescripción el que el bien inmueble se posea en concepto de propietario y con justo título, dicho concepto entraña actos positivos realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción;

cobrando puntual aplicación al anterior razonamiento la siguiente Jurisprudencia ... bajo el siguiente rubro y texto:... PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO.- ... --- Así también la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; ... PRESCRIPCION ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. ... --- Por lo tanto, no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión; esto es, el justo título del cual se derive el derecho a poseer el bien inmueble; sirviendo de apoyo la siguiente Contradicción de Tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ... PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN

TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION. ... Siendo el caso que nos ocupa, que el demandado reconveniente menciona en el Hecho 3 de su demanda que el origen de su posesión lo es en virtud de una COMPRA-VENTA que celebró el demandado reconveniente con el SR. ********, en fecha **********, entrando en posesión del bien inmueble materia de litigio desde entonces de manera pública, pacífica y continua; máxime que el poseedor tiene en su favor la presunción de poseer en nombre propio, por lo tanto, al vincularse las probanzas ofrecidas por el demandado reconveniente, crean a la suscrita la convicción suficiente para tener por demostrada la causa generadora de la posesión que ostenta el C. **********, carga que éste tenía que acreditar cuando se invoca la posesión como base de la prescripción adquisitiva, ya que, no basta invocar la situación de poseedor o detentador, sino que es menester que se compruebe la existencia de la causa generadora de la posesión, y la carga de la prueba del acto generador de la posesión, no como acto traslativo de dominio, sino como hecho jurídico que produce consecuencia de derecho, cuya prueba incumbe a quien**

hace valer la prescripción, ya que debe probar que el acto se cree bastante para transferir el dominio. Resultando que, con la documental privada exhibida en autos, se reúnen los elementos necesarios para considerarse como causa generadora de la posesión el CONTRATO DE COMPRA-VENTA que refiere la actora, dejando a la suscrita en posibilitada de verificar la fecha en la cual empezó a correr el término de la prescripción, es decir, desde el ********; acreditando, la causa o motivo, por la cual entró en posesión del bien, requisito fundamental para acreditar la calidad de la posesión. ... se procede a entrar al estudio de los demás elementos que refiere dicho numeral, y que lo son: II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública. ... En cuanto al segundo elemento que lo es, la posesión pacífica, según el numeral 716 del Código en comento, es posesión pacífica "la que se adquiere sin violencia", y tal como se acreditó en autos, fue a través de una compra-venta, en el cual no medió acto alguno de violencia; de ahí que quede igualmente acreditado el presente requisito.----------**

---- El tercer requisito que trata sobre la posesión continua, el numeral 717 del Código Civil, estatuye que;

“es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Artículo 741.”, así mismo, el numeral 741 del Código Civil establece que: ... Según se desprende de autos, si bien es cierto a las copias simples de la AVERIGUACIÓN PREVIA PENAL que exhibiera la actora reconvenida no se les concedió valor probatorio, también es cierto que al dar contestación el demandado reconveniente al hecho 2 de la demanda, aceptó lo siguiente: “Es cierto únicamente lo referente a que el suscrito me querelle ante la Agencia Segunda del Ministerio Público Investigador de esta Ciudad en contra del C. ********, pero omite decir que también me querelle en contra de él ante la Agencia Primera del Ministerio Público Investigador de esta Ciudad, por el delito de amenazas,..”, confesión expresa a la cual se le concede valor probatorio conforme al numeral 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, así mismo, de las copias simples a las cuales no se les concedió valor pero el demandado reconveniente reconoció la existencia de la Averiguación Previa, misma que se inició el 1 de octubre del 2015, es decir, desde el ********** a dicha fecha, únicamente habían transcurrido 4 años, además, de la prueba**

testimonial, y por el dicho del propio demandado reconveniente, la posesión que ostenta ha sido molestada por el C. ******** quien igualmente alega tener derecho sobre el inmueble, por lo cual, si bien es cierto, a la fecha de presentación de la demandada ya se habían cumplido 5 años de la posesión que alega el demandado reconveniente, también lo es que ha sido perturbado en su posesión durante ese tiempo, por lo que, conforme al numeral 741 fracción II del Código Civil antes transcrita, al haber interpuesto el propio excepcionante las denuncias que refiere, y las cuales acepta en su contestación de demanda la usucapión se interrumpió, puesto que se tratan de demandas judiciales en las cuales, demandó al actor ********** por DESPOJO DE INMUEBLE, específicamente, la superficie que reclama en la presente usucapión; por lo tanto, al haberse acreditado que se ha interrumpido la posesión del demandado, no se acredita el elemento de posesión continua.----------**

---- Finalmente, en cuanto al elemento de la posesión pública que la parte demandada reconveniente debe ostentar sobre el bien, y para ello el artículo 718 del

Código antes mencionado, claramente dispone que: “es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.”; requisito que igualmente no se acredita puesto que de la documental pública exhibida por el actor reconvenido, se acredita que la posesión pública la ostenta el actor ******** ya que su título se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, además, con la aceptación que hace el demandado de haber entablada querella en contra del actor por el delito de DESPOJO DE INMUEBLE se demuestra que la posesión pública la ostenta el actor reconvenido y no el demandado reconveniente, por lo que igualmente, este elemento no fue demostrado por el demandado. ... En ese orden de ideas, no queda duda que el C. **********, no acreditó ninguno de los presupuestos necesarios para la procedencia de la reconvención intentada, como era su obligación, carga que le impone el artículo 273 del Código Adjetivo Civil, y al no quedar acreditada la reconvención, la que esto juzga se abstiene de entrar al estudio de las excepciones hechas valer por la parte actora reconvenida y decreta que NO HA PROCEDIDO la**

presente RECONVENCIÓN sobre DECLARATORIO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN (USUCAPION), interpuesta por ******** en contra de **********, en consecuencia se absuelve al actor reconvenido de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en la presente reconvención.- ...”.----------
---- Aunado a que, en relación a la acción principal plenaria de posesión ejercida por **********, la parte recurrente tampoco se pronuncia respecto de todos los razonamientos torales por los cuales se estimó procedente dicha acción toda vez que, como se advierte de la anterior síntesis de sus motivos de inconformidad, sobre la misma sólo alude a que su contraparte la ejerció como propietario y no como poseedor; lo que hace que sus argumentos sean deficientes e imprecisos al no combatir las demás consideraciones por las cuales la Juez de Primer Grado decidió declarar procedente la mencionada acción publiciana e improcedente la reconvencional de prescripción adquisitiva, soslayando que el análisis de la apelación se limita a la resolución impugnada a la luz de los argumentos jurídicos expuestos en los motivos**

de agravio; de tal suerte que, como en la situación a examen, a través de los que hizo valer, se insiste, no rebate los citados razonamientos torales, a pesar de que estaba obligado a combatir todos y cada uno de ellos, por consiguiente, correctos o no, deben continuar rigiendo el sentido de la sentencia combatida, en respeto al principio de estricto derecho; de ahí que dichos motivos de disenso se deban calificar de inoperantes por insuficientes al no desvirtuar las razones principales en que medularmente se apoya el fallo apelado. Cobra aplicación al respecto el criterio que informa la tesis de Jurisprudencia II.2o.C. J/9, con número de registro 194040, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, publicada en el mencionado Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IX, Mayo de 1999, página 931, del tenor siguiente: "AGRAVIOS INSUFICIENTES. ES INNECESARIO SU ESTUDIO SI LO ALEGADO NO COMBATE UN ASPECTO FUNDAMENTAL DE LA SENTENCIA RECURRIDA, QUE POR SÍ ES SUFICIENTE PARA SUSTENTARLA. Cuando la sentencia impugnada se apoya en diversas consideraciones esenciales, pero una de ellas es bastante para sustentarla y no es

combatida, los agravios deben declararse insuficientes omitiéndose su estudio, pues de cualquier modo subsiste la consideración sustancial no controvertida de la resolución impugnada, y por tal motivo sigue rigiendo su sentido.", así como la diversa tesis XXI.2°.1 K, con número de registro 205351, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito, publicada en la misma Fuente, misma Época, Tomo I, Abril de 1995, página 167, cuyos rubro y texto dicen: "LITIS EN SEGUNDA INSTANCIA, LA AUTORIDAD RESPONSABLE NO VIOLA GARANTIAS INDIVIDUALES, SI AL DICTAR SU SENTENCIA SE CIRCUNSCRIBE A RESOLVER LA. Toda vez que en la segunda instancia, la litis se conforma, principalmente, con lo resuelto por el juzgador primario y los agravios expuestos en la apelación por quien tiene interés para ello; si la Sala responsable, al dictar su fallo, atiende lo alegado por el recurrente al interponer su apelación, ese proceder no es violatorio de garantías individuales, por haberse circunscrito a resolver la litis planteada.". Sin que en el caso proceda suplir la deficiencia de los agravios expresados toda vez que no se dilucidan intereses de menores o de incapaces, y aún cuando el recurrente es

una persona adulta mayor, no acreditó en autos encontrarse en estado de necesidad, por lo que no es dable considerarla como una persona vulnerable como lo prevé el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles; además de que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que el envejecimiento no necesariamente conduce a ese estado; toda vez que el mismo puede obedecer a la disminución de la capacidad motora e intelectual, que pueden conducir a una discriminación, social, familiar, laboral y económica, pero que en todo caso, la edad por sí sola no pone a la persona en un estado de vulnerabilidad. Ilustra lo anterior, por el tema que trata, la Tesis 1a. CXXXIV/2016(10a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 29, de Abril de 2016, Tomo II, pagina 1104, con el rubro y contenido siguiente: "ADULTOS MAYORES. EL ENVEJECIMIENTO NO NECESARIAMENTE CONDUCE A UN ESTADO DE VULNERABILIDAD QUE HAGA PROCEDENTE EL BENEFICIO DE LA SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE. No se puede negar que cada vez es más

amplia la gama de grupos que se ven beneficiados por esa institución, pero en esa gama no se encuentra el grupo relativo a los adultos mayores, porque el envejecimiento no necesariamente conduce a un estado de vulnerabilidad; y cuando ello acontece, es necesario advertir que la vulnerabilidad puede obedecer a diversos aspectos, como son la disminución de la capacidad motora y la disminución de la capacidad intelectual, que a su vez puede conducir a una discriminación social, familiar, laboral y económica. En ese orden de ideas, el solo hecho de manifestar que se es un adulto mayor, es insuficiente para considerar que en automático opera la suplencia de la queja, pues ello sólo acontece cuando se demuestra que el envejecimiento que conlleva el ser un adulto mayor, ha colocado a la persona en un estado de vulnerabilidad, y que esa vulnerabilidad realmente le imposibilita acceder de forma efectiva al sistema de justicia, pues aunque es innegable el hecho de que en su gran mayoría, los adultos mayores enfrentan problemas económicos, de trabajo, seguridad social y maltrato, y que ello los coloca en desventaja respecto del resto de la población, lo cual ha llevado a considerar que los adultos mayores son vulnerables porque en un

alto porcentaje son sujetos de desempleo o de condiciones de trabajo precarias y sufren, muy frecuentemente, carencias económicas y de seguridad social, lo que los convierte en personas dependientes y víctimas de un comportamiento adverso social hacia ellos; y que debido a esa vulnerabilidad merecen una especial protección, lo cual incluso se ve robustecido por el hecho de que los instrumentos internacionales y los regímenes jurídicos modernos han venido marcando una línea de protección especial a los adultos mayores, con el objeto de procurarles mejores condiciones en el entramado social, lo que pretende lograrse garantizándoles el derecho a: i) un estándar de vida adecuado, incluyendo alimentación, vivienda y vestimenta; ii) seguro social, asistencia y protección; iii) no discriminación en tratándose de empleo, acceso a vivienda, cuidado de la salud y servicios sociales; iv) servicios de salud; v) ser tratado con dignidad; vi) protección ante el rechazo o el abuso mental; vii) participar en los espacios sociales, económicos, políticos y culturales; y viii) participar enteramente en la toma de decisiones concernientes a su bienestar; se debe dejar en claro que la protección especial que se

busca, debe ser a partir de un modelo social, en el que se tome conciencia de que la vulnerabilidad en que pueden encontrarse los adultos mayores, en su gran mayoría, obedece a las propias barreras que la organización social genera al no atender de manera adecuada la situación en que se encuentran; sin embargo, ello no conduce a considerar que por el simple hecho de ser un adulto mayor debe operar en su beneficio la suplencia de la queja, pues no todos los adultos mayores son vulnerables y la vulnerabilidad a que pueden enfrentarse, en especial desde el ámbito social, puede ser muy variada; de ahí que no basta con alegar que se es un adulto mayor para opere la suplencia de la queja.”.----------

---- Bajo las anteriores consideraciones y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la sentencia dictada por la Juez de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Río Bravo, con fecha 7 (siete) de octubre de 2016 (dos mil dieciséis).----------

---- Por otro lado, como en el caso se surte el supuesto

previsto por el artículo 139, primera parte, del Código Adjetivo Civil, ya que las sentencias dictadas, además de resultarle adversas al apelante, son substancialmente coincidentes, aunado a que de los autos del Toca se advierte que la parte actora y reconvenida compareció en la substanciación del presente recurso desahogando la vista de los agravios, deberá condenarse al recurrente a pagar en favor de su contraparte las costas procesales causadas en grado de apelación.----------

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:----------

---- Primero.- Son en parte infundados e inoperantes en otra, los agravios expresados por el apelante licenciado ********, asesor jurídico del demandado **********, en contra de la sentencia dictada por la Juez de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Río Bravo, con fecha 7 (siete) de octubre de 2016 (dos mil dieciséis).---------- ----**

Segundo.- Se confirma la sentencia impugnada a que se alude en el punto resolutivo que antecede.----------

---- Tercero.- Se condena al demandado y reconviniente al pago las costas procesales erogadas en grado de apelación.----------

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.----------

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Noé Sáenz Solís y Hernán de la Garza Tamez, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Tercera Sala, que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente el primero y ponente el segundo, quienes firman el día de hoy 13 (trece) de marzo del año 2024 (dos mil veinticuatro), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.----------

lic.hgt/lic.nimp/lmrr.

Noé Sáenz Solís.
Magistrado.

Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado.

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.
Secretaria de Acuerdos.

---- Enseguida se publicó en lista. Conste.----------

La Licenciada NORA I. MARTÍNEZ PUENTE, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 69 (sesenta y nueve) dictada el miércoles 13 (trece) de marzo de 2024 (dos mil veinticuatro) por los MAGISTRADOS NOÉ SAENZ SOLÍS Y HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, integrantes de la mencionada Sala, constante de 18 (dieciocho) 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 suprimió el nombre de las partes, el de sus representantes legales, demás personas, sus domicilios, y sus demás datos generales, y de los del inmueble, por considerarse dicha información 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 Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.