



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

----- NUMERO: 224 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 13 (trece) de Junio del año 2018 (dos mil dieciocho).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 233/2018, concerniente al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y reconviniente en contra de la sentencia dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, con fecha 15 (quince) de enero del año 2018 (dos mil dieciocho), dentro del expediente 479/2017 relativo al Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , y en reconvención de éste en contra de aquélla por la prescripción positiva; y,-----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 29 (veintinueve) de mayo de 2017 (dos mil diecisiete) compareció ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* a promover Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , de quien reclama las siguientes prestaciones: “a).- La entrega inmediata a la

suscrita compareciente \*\*\*\*\* de una superficie de terreno de 119.00 m2, y su Construcción de 62.77 m2, con las siguientes medidas y colindancias:

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

\*\*\*\*\* , siendo propietaria la suscrita compareciente de dicho predio tal y como se advierte en la documental que exhibo consistente en **ESCRITURA DE PROPIEDAD Y CERTIFICADO INFORMATIVO**, con la que se acredita que la Titular de la Finca No \*\*\*\*\* , lo es la C. \*\*\*\*\* como consta en los Títulos de propiedad que se exhiben adjunto al presente juicio. b).- Se le prevenga al C. \*\*\*\*\* por parte del Juzgado que se abstenga de realizar la transmisión de la finca señalada en el inciso a) del capítulo de prestaciones, en los términos del artículo 251 del Código de Procedimientos Civiles para Tamaulipas. c).- El pago de los gastos y costas que se originen por la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

2.

tramitación del presente juicio, en caso de que se oponga a la desocupación inmediata del terreno y su construcción que se le reclama en este juicio.”, 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 presentado el 10 (diez) de julio de 2017 (dos mil diecisiete) dio contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “a).- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO para demandarme, dado a que la acción que intenta es improcedente por los motivos y consideraciones antes señalados. b).- EXCEPCIÓN Y DEFENSA CONSISTENTE en la falta de acción y de derecho para demandarme en virtud de que el suscrito tiene mejor derecho para poseer el inmueble en litigio, por los motivos y consideraciones antes señalados. c).- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO en virtud de que a operado en mi favor la prescripción positiva, conforme a las consideración vertidas en la contestación a la demanda. d).- OPONGO LAS

**EXCEPCIONES Y DEFENSAS** las que se deriven de la contestación de la presente demanda y que sean favorables a los intereses del suscrito.”; así mismo, en la propia promoción reclamó en reconvención a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones: “A).- La declaración Judicial de que el suscrito he adquirido por Prescripción Positiva el Bien Inmueble y sus construcciones en el edificadas, y cuya ubicación, superficie, medidas y colindancias quedarán precisadas más adelante en el capítulo de hechos. B).- Se cancele la inscripción en el Instituto Registral y Catastral, que aparece a favor del reconvenido bajo los antecedentes anteriormente precisados y se inscriba a mi favor el inmueble afecto a este juicio. C).- Los gastos y costas que este juicio origine.”; excepciones y prestaciones que fundó en los hechos y consideraciones contenidos en la propia promoción de contestación y reconvención, y que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

---- La reconvendida \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por escrito presentado el 1 (uno) de septiembre del año 2017 (dos mil diecisiete) dió respuesta a la reconvención haciendo valer como excepciones, en síntesis: “1.- SE OPONE LA



3.

**EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCION PARA DEMANDAR POR PARTE DE LA RECONVENIENTE, LAS PRESTACIONES A QUE SE REFIEREN LOS INCISOS a), b) y c), de esta demanda reconvenzional, dada la improcedencia de las prestaciones de referencia en razón de que los hechos de la reconvección no son hechos propios. 2.- SE OPONE LA EXCEPCION DE FALTA DE ACCION PARA DEMANDAR POR PARTE DE LA RECONVENIENTE, respecto al reclamo que me hace sobre las prestaciones a que se refiere en los hechos a), b) y c), de su escrito inicial de reconvección, en virtud de que la suscrita es la Titular de la Finca No \*\*\*\*\* , Hecho que se acredita con la escritura pública que se exhibe en copia certificada, ... y en consecuencia de ello soy legítima propietaria en derecho y posesión del referido bien inmueble urbano por lo que es totalmente inatendible lo expuesto por la parte demandada en que tiene el mejor derecho para poseer el predio del cual soy propietaria y en consecuencia las documentales con que pretende hacer valer sus defensas y excepciones, no tiene valor probatorio alguno ya que no acredita con escritura de propiedad, que la parte demandada haya adquirido el**

bien inmueble urbano objeto del juicio. 3.- SE OPONE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCION PARA DEMANDAR POR PARTE DE LA RECONVENIENTE, LAS PRESTACIONES A QUE SE REFIEREN LOS INCISOS a), b) y c) de esta demanda reconvenicional, dada la improcedencia de las prestaciones de referencia, en razón de que el contrato de promesa de venta que exhibe la reconveniente es una copia simple que no reúne la formalidad requerida, Además no he autorizado a ninguna persona que venda, rente o disponga de mi propiedad.”, mismas que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y anexó a su promoción de contestación a la reconvenición.-----

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, el Juez de Primera Instancia con fecha 15 (quince) de enero del año 2018 (dos mil dieciocho) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutive: “Primero. La parte actora principal, \*\*\*\*\* , probó los elementos de la acción plenaria de posesión, en tanto que no prosperaron las excepciones opuestas por el demandado \*\*\*\*\*. Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción plenaria de posesión promovida por \*\*\*\*\*. Tercero. Se

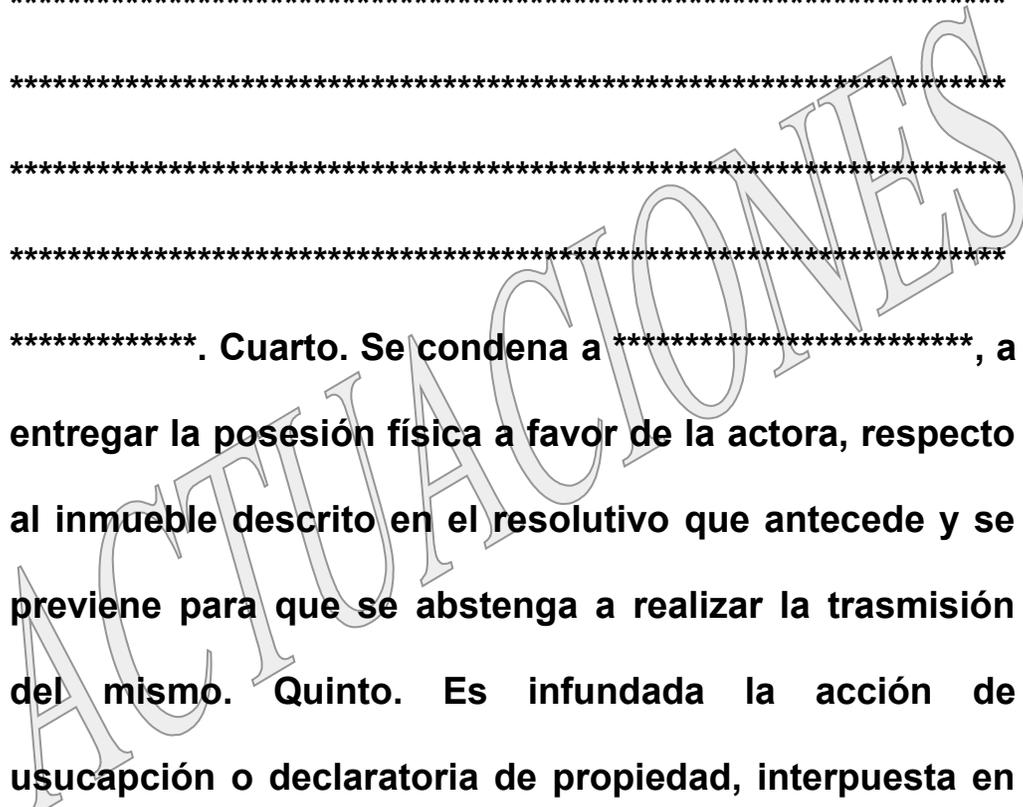


4.

declara que \*\*\*\*\* , al tener el carácter de legítimo propietario le corresponde tener la posesión física del bien inmueble con una superficie de terreno de 119.00 metros cuadrados y 62.77 metros cuadrados de construcción,

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

\*\*\*\*\* . Cuarto. Se condena a \*\*\*\*\* , a entregar la posesión física a favor de la actora, respecto al inmueble descrito en el resolutivo que antecede y se previene para que se abstenga a realizar la trasmisión del mismo. Quinto. Es infundada la acción de usucapción o declaratoria de propiedad, interpuesta en vía de reconvencción por \*\*\*\*\* , al no acreditar los elementos de tal acción. Sexto. Se condena a \*\*\*\*\* , al pago de los gastos y costadas, ocasionados con la tramitación del presente expediente, al haberse declarado fundada la acción principal e infundada la reconvenccional. Notifíquese personalmente ...”.------



---- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconforme \*\*\*\*\*  
interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en ambos efectos por auto del 20 (veinte) de febrero de 2018 (dos mil dieciocho), teniéndosele por presentado expresando los agravios que en su concepto le causa la sentencia impugnada, 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 5 (cinco) de Junio en curso acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron en la misma fecha (5), ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de Primera Instancia admitió debidamente 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 \*\*\*\*\* expresó como agravios, en síntesis: “1.- ... se acreditó ... los elementos de la acción de prescripción positiva consistente en



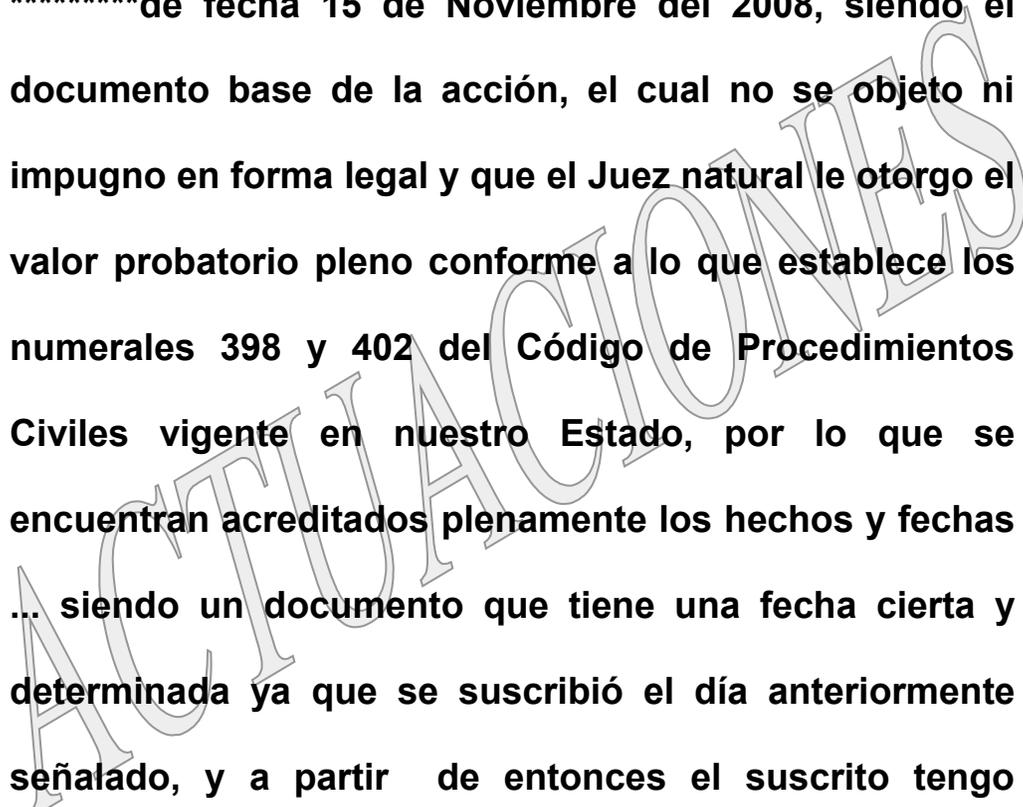
5.

primer término, la causa generadora de la posesión en calidad de propietario, con el documento base de la acción consistente en el contrato de promesa de compraventa, celebrado por el suscrito con

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*de fecha 15 de Noviembre del 2008, siendo el documento base de la acción, el cual no se objeto ni impugno en forma legal y que el Juez natural le otorgo el valor probatorio pleno conforme a lo que establece los numerales 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro Estado, por lo que se encuentran acreditados plenamente los hechos y fechas ... siendo un documento que tiene una fecha cierta y determinada ya que se suscribió el día anteriormente señalado, y a partir de entonces el suscrito tengo posesión del inmueble en conflicto en mi calidad de propietario como se señala en la clausula quinta del contrato multimencionado con antelación, ... por la parte contraria se le da el valor probatorio pleno, como así le otorgó el juzgador, por lo que es apto y suficiente por sí mismo para prescribir ya que con dicho documento se acredita la causa generadora de la posesión en



concepto de propietario, de igual forma se adminicula con la prueba testimonial ofrecida por el suscrito y se le otorga el valor probatorio pleno, ... tal probanza era para robustecer la causa generadora de la posesión y que poseo en carácter de propietario de manera pacífica, continua, pública y de buena fe, prueba que además es factible para acreditar la autenticidad de la existencia del documento ... puesto que con el documento privado, aun imperfecto no es causa suficiente para desestimarla, dado que éste sólo tiene la obligación de justificar la existencia del hecho que se señaló como causa generadora de la posesión, como un acto jurídico que me permite comportarme objetivamente como propietario y dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, ... revelando con ello, actos de propietario de una creencia fundada de ser propietario y conocido para todos, ... el Ad-quo al referirse que no se expreso ni se probó, que al momento de celebrar la referida “promesa de compraventa” tuviera bases suficientes para creer fundadamente que quien supuestamente enajenó el inmueble en controversia en su favor, podía disponer del mismo; es decir que la persona moral



6.

referida era la propietaria de tal bien; y, que, el supuesto representante \*\*\*\*\* en realidad tuviera tal carácter, menos aún, que, por tratarse de un acto oneroso se hayan hecho los pagos correspondientes, tales consideraciones son totalmente infundadas y carentes de derecho, ya que es irrelevante que el precio no se haya pagado en su totalidad, pues al ser la compraventa un acto traslativo de dominio que da una posesión originaria, es apto para poder usucapir, pues la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, siendo ello suficiente para crear en el comprador el ánimo de propietario que se requiere para poder usucapir, además es irrelevante la cuestión de personalidad en el contrato puesto que las partes contratantes reconocen su personalidad, acreditando tal calidad ante los testigos del acto ... el Ad-quo al no entrar al segundo requisitos de procedencia de la acción de prescripción ... se acredita plenamente los requisitos de continuidad, publicidad, de manera pacífica, quieta y de buena fe como se advierte de las pruebas valoradas ...".-----

---- La contraparte contestó los 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 \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, mismos que se analizan de manera conjunta dada su vinculación en tanto que a través de ellos alega, en lo esencial, que la sentencia impugnada viola en su perjuicio lo dispuesto por los artículos 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles porque acreditó los elementos de la acción de prescripción positiva pues demostró la causa generadora de la posesión en concepto de propietario con el documento base de la acción, relativo al contrato de promesa de compraventa que celebró con el representante legal de la empresa

\*\*\*\*\*,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

7.

representada por \*\*\*\*\* , de fecha 15 (quince) de noviembre del año 2008 (dos mil ocho), documental que no se impugnó ni objetó en forma legal, y el Juez le otorgó valor probatorio conforme a los numerales 398 y 402 de la Ley Adjetiva Civil, por lo que se encuentran acreditados los hechos y fechas ya que es un documento que tiene fecha cierta y determinada toda vez que se suscribió en tal fecha, y a partir de ella tiene la posesión del inmueble en calidad de propietario, como se precisó en la cláusula quinta de dicho acuerdo de voluntades, por lo que la documental de referencia es apta y suficiente para prescribir ya que se justifica la causa generadora de la posesión en concepto de propietario, la cual administrada con la prueba testimonial que ofreció, es factible para acreditar la autenticidad de la existencia del documento; porque la documental privada aún imperfecta no es causa suficiente para desestimarla dado que sólo tiene la obligación de justificar la existencia del hecho que se señaló como causa generadora de su posesión, que le permite comportarse como propietario y dominador de la cosa, revelando con ello una creencia fundada de ser propietario y conocido por todos; porque el Juez estimó

que el inconforme no expresó ni probó que al momento de celebrar la compraventa tuviera bases suficientes para creer fundadamente que quien supuestamente enajenó el inmueble a su favor podía disponer de el, o sea, que la persona moral referida era la propietaria de tal bien, y que el supuesto representante \*\*\*\*\* en realidad tuviera tal carácter, aunado a que por tratarse de un acto oneroso se hayan hecho los pagos correspondientes, consideraciones que son carentes de derecho pues es irrelevante que el precio se haya pagado en su totalidad porque al ser la compraventa un acto traslativo de dominio, que da una posesión originaria, es apta para prescribir ya que la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, siendo ello suficiente para crear en el comprador el ánimo de propietario que se requiere para usucapir, amén de que es irrelevante la cuestión de personalidad en el contrato puesto que los contratantes reconocen su personalidad, acreditando tal calidad ante los testigos del acto; y, por último, porque acreditó los requisitos de continuidad, publicidad, de manera



8.

pacífica, quieta y de buena fe, como se advierte de las pruebas aportadas. Dichos agravios deben declararse infundados. Ello es así en razón de que la parte demandada y reconviniendo acompañó a su escrito de demanda la documental privada (fojas de la 37 a la 39 del expediente de primera instancia), con la que pretende demostrar la celebración del contrato de promesa de venta respecto del inmueble en conflicto, que celebró con fecha 15 (quince) de noviembre del año 2008 (dos mil ocho) con la empresa constructora \*\*\*\*\*  
documental que si bien la parte actora y reconvenida no objetó ni impugnó, la falta de objeción no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar lo que se pretende, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propia del documento para justificar el punto cuestionado, y de que reúna los requisitos legales, atentos al criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Agosto de 1998, número de registro 195719, página 722, de los siguientes rubro y texto: “DOCUMENTOS PRIVADOS NO

**OBJETADOS. VALOR PROBATORIO.** La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales.”; aunado a que para la procedencia de la prescripción positiva que ejerce el demandado y reconviniente, quien aduce ser poseedor de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual inició la posesión en concepto de propietario, **con base en la valoración de diversos medios de convicción que ofrezca para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, pues se debe precisar que la carga de la prueba recae en la parte demandada y reconviniente;** y es que no se debe soslayar que la **certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento,**



9.

**pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador. En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio “imperfecto”, que quien pretende usucapir el bien inmueble a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser cierta y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que en “cualquier persona” pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar el justo título, el demandado y reconviniente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, el cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que la empresa enajenante podía disponer del inmueble, lo cual probaría cierta diligencia e interés en el adquirente, el citado señor \*\*\*\*\* , en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; porque, en caso contrario, tendrá que**

probar que la transmisión del inmueble se le hizo en forma gratuita; y 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe. Al efecto cobra aplicación el criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, número de registro 2008083, página 2000, cuyos rubro y texto son:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la**



10.

jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una

creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De



11.

manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.”; criterio de jurisprudencia que resulta aplicable al caso y que es de observancia obligatoria para este Tribunal del orden común en términos de lo previsto por el artículo 217 de la Ley de Amparo. Por lo que, con sustento en lo anterior, se comparte lo

considerado por el señor Juez de Primera Instancia en relación a que \*\*\*\*\* no demostró el justo título o causa generadora de la posesión, toda vez que la certeza de la fecha en que inició la posesión alegada para usucapir puede justificarse con distintos medios de prueba, que el demandado y reconviniente no justificó la fecha cierta de la causa generadora de su posesión pues el documento en que la sustenta, contrato de promesa de venta aparentemente celebrado entre la constructora

\*\*\*\*\* , y el citado señor \*\*\*\*\* , supuestamente el 15 (quince) de noviembre del año 2008 (dos mil ocho), no se encuentra adminiculado con algún otro medio de convicción para darle valor probatorio; que dicho contrato por sí mismo es ineficaz para acreditar la causa generadora de la posesión por tratarse de un documento privado que no ha sido ratificado ante fedatario público, ni inscrito en el Registro Público de la Propiedad, así como tampoco se acreditó el fallecimiento de su contratante \*\*\*\*\* , supuesto representante de la citada persona moral, que ello genera incertidumbre respecto si en realidad se



12.

celebró tal acto jurídico; que de las pruebas desahogadas no hay ninguna que corrobore la celebración de la promesa de venta, pues no se formuló cuestionamiento alguno a los testigos al desahogarse la prueba testimonial, o sea, que no se les cuestionó sobre si sabían o no lo relativo al tiempo, modo, lugar y circunstancias de la celebración del supuesto acto jurídico contenido en el documento privado referido; que al no acreditar el elemento de la acción relativo al justo título o causa generadora de la posesión, la acción ejercida resulta improcedente, lo que torna improcedente el estudio de los restantes elementos de la acción; que a lo anterior se agrega que no se expresó por parte del demandado o reconviniente y menos aún probó que al momento de celebrar la referida promesa de venta tuviera bases suficientes para creer fundadamente que quien supuestamente enajenó el inmueble en controversia en su favor, podía disponer del mismo, o sea, que la persona moral referida era la propietaria del inmueble y que el supuesto representante \*\*\*\*\* en realidad tuviera tal carácter; y que por tratarse de un acto oneroso se hayan hecho los pagos correspondientes, pues aún cuando

sobre ese particular si se señalaron las cantidades supuestamente pactadas, no se acreditó el pago de ninguna de ellas; y que por ello la acción reconvencional resulta improcedente.-----

---- Además, se debe tomar en cuenta que el artículo 698, párrafo segundo, del Código Civil dispone que: “**Es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de inmueble, la que está inscrita.** A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.”; en tanto que el numeral 614 del Código de Procedimientos Civiles, en sus fracciones I y III, establece que: “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; ... 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.”; en el caso, debe acatarse, en primer orden, la regla prevista en el citado numeral 698, párrafo segundo, del Código Sustantivo Civil, y determinar que es mejor la posesión de la parte actora y reconvenida ya que la funda en título, se trata de inmueble, y está inscrita, como se advierte del contrato de compraventa



13.

de fecha 5 (cinco) de octubre de 2009 (dos mil nueve) y del certificado expedido con fecha 16 (dieciséis) de mayo de 2017 (dos mil diecisiete) por el Instituto Registral y Catastral del Estado, según las documentales que constan agregadas a fojas de la 10 (diez) a la 20 (veinte) del referido expediente; por cuyos motivos, se considera que no se violaron los principios de congruencia, exhaustividad y legalidad, y por tanto, se insiste, resulta improcedente la acción reconvencional ejercida por \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.-----

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo previsto por el artículo 926, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la sentencia dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, con fecha 15 (quince) de enero del año 2018 (dos mil dieciocho).-----

---- Por otro lado, como en el caso se da el supuesto a que se contrae el artículo 139, primera parte, del Código de Procedimientos Civiles, porque al apelante, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, le han recaído con ésta dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, deberá condenársele al

**pago de costas procesales de segunda instancia.-----**

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

**---- Primero.- Son infundados los agravios expresados por \*\*\*\*\* en contra de la sentencia dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, con fecha 15 (quince) de enero del año 2018 (dos mil dieciocho).-----**

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

**---- Tercero.- Se condena al demandado y reconviniente, ahora apelante, \*\*\*\*\* , al pago de costas procesales de segunda instancia.-----**

**---- 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 Hernán de la Garza Tamez, Blanca Amalia**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

14. (última hoja que corresponde a la Ejecutoria No. 224 del Toca Civil 233/2018).

**Cano Garza y Adrián Alberto Sánchez Salazar,**  
integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias  
Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del  
Estado, siendo Presidente y ponente el primero, quienes  
firman el día de hoy 14 (catorce) de Junio del año 2018  
(dos mil dieciocho), fecha en que se terminó de  
engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de  
Acuerdos que autoriza y da fe.-----  
lic.hgt/lic.ihl/amhh.

**Hernán de la Garza Tamez.**  
Magistrado.

**Blanca Amalia Cano Garza.**  
Magistrada.

**Adrián Alberto Sánchez Salazar.**  
Magistrado.

**Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.**  
Secretaria de Acuerdos.

---- En seguida se publicó en lista. Conste.-----

***El Licenciado Israel Huerta Linares, Secretario  
Proyectista adscrito 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 224 (doscientos veinticuatro)  
dictada el 13 (trece) de junio de 2018 (dos mil  
dieciocho), terminada de engrosar el 14 (catorce) de los  
mismos mes y año, por los Magistrados de dicha Sala,  
Licenciados Hernán de la Garza Tamez, Blanca Amalia  
Cano Garza y Adrián Alberto Sánchez Salazar, constante  
de 14 (catorce) 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, 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.