

-----NÚMERO: 299 (DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE).-----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas; siete de agosto de dos mil diecinueve.-----

-----V I S T O para resolver el Toca número 00308/2019, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio Ordinario Civil sobre acción reivindicatoria, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , ante el Juzgado de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial, con residencia en la Ciudad de \*\*\*\*\* , Tamaulipas; y,-----

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

-----PRIMERO.- Por escrito recibido en fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho, el actor ocurrió ante el *A quo* a demandar en la vía Ordinaria Civil lo siguiente:-----

- “A) La Declaración Judicial por parte de ese H. Tribunal, de que los suscritos somos los legítimos propietarios y tenemos el pleno dominio de la casa habitación y terreno ubicado en la Calle \*\*\*\*\* #\*\*\*\*, Fraccionamiento \*\*\*\*\* , en esta ciudad.*
- B) La Reivindicación de que dicho inmueble deberá hacer nuestra demandada y causahabientes a los suscritos, consistente en el desalojo y entrega de dicha finca a sus legítimos propietarios.*
- C) El pago de los gastos y costas judiciales que se originen con la tramitación del presente juicio.”*

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del día doce de marzo de dos mil dieciocho, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar a la parte demandada para que la contestaran dentro del término de ley, lo cual hizo \*\*\*\*\* , apoderado general para pleitos y cobranzas de la señora \*\*\*\*\* , en fecha veintitrés de abril de dos mil dieciocho.-----

-----En dicho escrito interpuso RECONVENCIÓN en contra de la parte actora, de quienes demandó la acción de usucapión o prescripción positiva, por lo que con las copias simples de su escrito se ordenó emplazar a la parte actora reconvenida para que la contestaran dentro del término de ley, lo cual hicieron oportunamente por escrito del catorce de mayo de dos mil dieciocho.-----

-----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

*“- PRIMERO:- No ha procedido el presente Juicio ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIOS, promovido por los ciudadanos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* por los razonamientos expuestos en el Considerando Tercero de esta sentencia. En consecuencia,-----*

----SEGUNDO.- Se absuelve a la demandada de las prestaciones reclamadas por la parte actora .-----  
----TERCERO:- No ha procedido el presente juicio ORDINARIO CIVIL SOBRE USUCAPIÓN, promovido por \*\*\*\*\*; en su carácter de Apoderado General para Pleitos Cobranzas de la C. \*\*\*\*\*; en contra de los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; por los razonamientos expuestos en el Considerando Tercero de esta sentencia. En consecuencia.-----  
----CUARTO:- Se absuelve a la parte actora de las prestaciones reclamadas por la parte demandada .- - -  
---- QUINTO:- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, al ser adversa la sentencia a la parte actora, se le condena al pago de los gastos y costas a favor de los demandados, las cuales deberán ser cuantificadas en ejecución de sentencia y en la vía incidental. -----  
----Notifíquese Personalmente.-...”

-----Inconforme con la sentencia anterior, ambas partes interpusieron recurso de apelación, el recurso de la parte demandada se admitió por auto del quince de febrero de dos mil diecinueve en AMBOS EFECTOS, y el recurso de la actora fue admitido en AMBOS EFECTOS por auto del día dieciocho de febrero de dos mil nueve, de los cuales correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha dos de julio del año en curso, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente. -----

-----SEGUNDO.- La parte demandada apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de 3- tres hojas, recibido en fecha catorce de febrero de dos mil

diecinueve, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 22-veintidós a la 24-veinticuatro; la parte contraria no contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto.-----

-----La parte actora expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de 3-tres hojas, recibido en fecha quince de febrero de dos mil diecinueve, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 6-seis a la 8-ocho; la parte contraria no contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto. -----

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

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

publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

-----**SEGUNDO.**- Los conceptos de agravio expresados por el apelante \*\*\*\*\*, apoderado general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\*, consisten en lo siguiente:-----

*ÚNICO: La sentencia impugnada me causa agravio porque viola en mi perjuicio las reglas del procedimiento y específicamente aquellas que establecen que las Sentencias deben, contener un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones; Que deben ser congruentes con la Demanda, Contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate y que cuando sean varios los puntos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos; Y toda sentencia debe ser fundada y toda controversia judicial debe resolverse conforme a la letra de la ley a su interpretación jurídica y a falta de la primera conforme a los principios generales de derecho, Lo anterior que se encuentra establecido en los artículos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor. |*

*Que al momento de resolver sobre la Acción de Prescripción Positiva o Usucapión que intentó mi representada en Reconvención, no se realizó la vinculación de los hechos alegados que formaron íntegramente el debate del juicio, con la supuesta conclusión jurídica que resuelve improcedente la referida Reconvención.*

*En el presente caso se alegó por parte de mi representada que en el mes de Febrero del año de 1987, (Mil novecientos ochenta y siete) entró en posesión del inmueble que se ubica en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, en compañía de su familia, esto en virtud de que su hermano \*\*\*\*\* le entregó la posesión can la intención de que permaneciera ahí en calidad de propietaria, de tal forma que no se pactó contraprestación alguna y tampoco se condicionó*

dicha posesión porque la verdadera intención fue que permaneciera en calidad de propietaria de ese lugar donde vive hasta la fecha. Que desde esa fecha febrero de 1987, mi representada ha disfrutado de la posesión del inmueble en forma continua, pública, pacífica, de buena fe y en calidad de propietaria y que ella recibió la posesión materialmente de manos de su propietario, su hermano el señor \*\*\*\*\*,

quien jamás condicionó la posesión y tampoco se fijó una contraprestación renta o alquiler. A partir de la entrega de la posesión mi representada ha ejercido hasta la fecha actos de dominio como legítima propietaria, y que por tal motivo no se ha conocido más dueña que ella  
Si bien queda claro que para que prospere la prescripción positiva, en cualquiera de sus modalidades, el poseedor debe acreditar la causa generadora de la posesión y sus circunstancias, también es cierto que en el presente caso mi representada ha especificado que en febrero de mil novecientos ochenta y siete entró en posesión del inmueble de mérito por que se le traspasó esa posesión, de manos de su hermano, hecho o circunstancia al cuál el contrario agrega, que si es cierto que se le entregó esa posesión a los demandados re-convencionistas, pero que fue para que cuidara al padre de ambos.

Por lo anterior, debió analizarse detenidamente y estimar que existe una confesional expresa por parte de los Actores Reconvenidos, al aceptar que el vendedor del inmueble sí entregó la posesión a su hermana, mi representada, pero agregando que “la entregó para que cuidara al padre de ambos ”. Con lo anterior se debió considerar que se alegó claramente en la Reconvención, que desde la fecha en que ocurrió la entrega de la posesión a mi representada esta entrega se hizo con toda intención de que permaneciera en este lugar por el resto de su vida y con su familia; Que se entregó la posesión a mi representada en los términos antes apuntados y que en autos de este juicio no se advierte ninguna circunstancia que haya modificado esa posesión, hasta que el día primero de Diciembre del Dos Mil Diecisiete, los señores \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* celebraron contrato de Compra Venta con los ahora actores reconvenidos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , Que no se tomó en

*cuenta que, en autos no existe ni siquiera prueba presuncional en el sentido de justificar que los anteriores propietarios del inmueble, hermano y cuñada de mi representada, hubiesen intentado siquiera requerirle la entrega del inmueble, ni judicial ni extrajudicialmente y que con ello tratarán de conservar los derechos de propiedad del inmueble; Que sí efectivamente el COMODATO es un contrato por el cuál uno de los contratantes concede gratuitamente el uso de un bien, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente, no fue precisamente lo que ocurrió en el presente caso, porque se reitera aquí, que, lo que definitivamente existió fue la entrega de posesión del inmueble, más no el pacto o la promesa de devolución que los Actores dicen mi representada se comprometió hacer, porque ella lo recibió con la intención de permanecer ahí, además de haber existido durante todo este tiempo la complacencia de los propietarios en permitir la posesión de la ahora demandada con toda plenitud y durante toda ese tiempo.*

*El aquo, concluye, que la figura de la usucapión en el presente caso, se encuentra sujeta a un contrato previo, y que en el supuesto de que la posesión se hubiese dado de mala fe, debe decirse que la misma también es de imposible realización, ya que no se acredita la causa generadora de la posesión, ya que únicamente se limita a el C. \*\*\*\*\* , le entregó la posesión del inmueble objeto de este juicio, para que ella permaneciera ahí, y que por este razonamiento debe decirse que la acción reconviniendo planteada por la parte demandada resulta improcedente.*

*Como anteriormente quedó señalado, la apreciación del juzgador natural, deja en estado de indefensión a mi representada, toda vez que sin analizar y considerar las probanzas aportadas y el contexto de los escritos de contestación y reconvención, ligeramente finca la improcedencia de la Acción Reconviniendo al interpretar por sentido común y no por lógica jurídica, una afirmación de mi representada, que de considerarse en el total del contexto de sus escritos y las probanzas desahogadas, producen desde luego otro punto de vista jurídico.*

*No existió entonces análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción intentada con vista de las pruebas aportadas por mi representada \*\*\*\*\* y del derecho por ella*

*alegado, y consecuentemente su Declaración de improcedencia viola en mi perjuicio las disposiciones señaladas al principio del presente curso, ya que contrariamente a lo que concluye su Señoría, las pruebas aportadas por mí representada justifican que durante más de veinte años, ella ha permanecido, en forma pacífica, pública, continua y en calidad de propietaria en ese inmueble.”*

-----Los agravios expresados por

\*\*\*\*\*,  
y

\*\*\*\*\* son los que a continuación

se transcriben:-----

“AGRAVIOS:

*PRIMERO: En el presente juicio, y como es de verse en autos, los actores demandamos de la señora \*\*\*\*\* y causahabientes, juicio reivindicatorio civil para el efecto de que los demandados desocuparan y entregaran a los suscritos, la propiedad en litigio, en virtud de que los de la voz somos los actuales y legítimos propietarios del inmueble en cuestión, lo cual acreditamos con las respectivas escrituras de propiedad que anexamos a la demanda inicial y que obran agregados en autos.*

*SEGUNDO: Es el caso que una vez radicada la presente demanda, y desahogadas en sus totalidad todas y cada una de las pruebas ofertadas por las partes, el C. Juez de Primera Instancia resolvió, mediante la sentencia número 22 de la fecha ya señalada, en su Considerando Tercero de la resolución emitida, que no procedía el Juicio Reivindicatorio promovido por los suscritos en contra de la Señora \*\*\*\*\* , ya que, a su criterio, “LA ACCIÓN REIVINDICATORIA SE DECRETA IMPROCEDENTE EN VIRTUD DE QUE, POR LO DICHO POR LA ACTORA EN SU DEMANDA INICIAL, SE DESPRENDE QUE LA MISMA SE ENCONTRABA EN POSESIÓN EN CALIDAD DE COMODATARIA DEL CIUDADANO \*\*\*\*\* , POR HABERLE PERMITIDO QUE VIVIERA EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA LITIS, POR LO QUE, EN CONSECUENCIA, SE DETERMINA QUE LA ACCIÓN INTENTADA NO ES LA CORRECTA, SINO*



*QUE DEBIÓ SER UNA ACCIÓN PERSONAL EN LOS TÉRMINOS DEL ARTICULO 252, FRACCIÓN I DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO, LA VÍA DEBIÓ SER SUMARIA CIVIL SOBRE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO.”*

*TERCERO: Dicha resolución, a nuestro juicio, es ilegal e infundada, y las tesis de jurisprudencia citadas en el mismo por el juez civil, inaplicables al presente caso que nos ocupa, ya que, según se desprende del texto de los artículos 621, 622, y 624 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, los suscritos si acreditamos fehacientemente que la acción reivindicatoria nos compete por ser quienes tenemos la propiedad de la cosa, según lo acreditamos con las escrituras de propiedad a nombre de los suscritos, y no estar en posesión de ella, tal y como lo estipula el artículo 621, así como también, también acreditamos en el transcurso del juicio en cuestión que era procedente ejercitar la acción reivindicatoria en contra de nuestra demandada, \*\*\*\*\* y sus causahabientes, por ser la poseedora originaria, tal y como lo establece el artículo 622, así como también, acreditamos la procedencia de la acción reivindicatoria en contra de nuestra demandada, en virtud de que durante el juicio civil reunimos y acreditamos los requisitos establecidos por el artículo 624 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que establece que para que proceda la acción reivindicatoria, el actor debe probar: I) Que es propietario de la cosa que reclama; II) Que el demandado es poseedor o detentador de la COSA... y III) La identidad de la cosa, todos y cada uno de los requisitos que fueron acreditados en el presente juicio ya que los suscritos acreditamos ser propietarios del inmueble en disputa, con las escrituras de propiedad a nuestro nombre que obran agregados en autos, así como también, acreditamos que la Señora \*\*\*\*\* es poseedora o detentadora de dicho bien inmueble, por último, los suscritos acreditamos fehacientemente y con claridad la identidad de la cosa o bien inmueble en litigio, motivo por lo cual, consideramos como infundada la sentencia dictada en nuestra contra...”*

-----**TERCERO.**- Por razón de método en primer orden se analizaran los conceptos de agravio expresados por la apelante \*\*\*\*\* , apoderado general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\* , los cuales resultan infundados como se aprecia a continuación:-----

-----En su único agravio el apelante señala que el Juez al momento de resolver sobre la acción de prescripción positiva o usucapión no realizó un análisis de las probanzas aportadas en juicio y el contexto de los escritos de contestación y reconvención, pues dice, al contestar la demanda alegó que en el mes de febrero de mil novecientos ochenta y siete, y en compañía de su familia, entró en posesión del inmueble que se ubica en la Calle

\*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*\_

\*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de ésta ciudad, esto en virtud de que su hermano \*\*\*\*\* , se lo entregó con la intención de que permaneciera en ese lugar como propietaria por el resto de su vida, por lo que no se pactó contraprestación alguna ni se condicionó dicha posesión, y desde esa fecha ha disfrutado de la posesión en forma continua, pública y pacífica, y de buena fe, ejerciendo actos de dominio como legítima propietaria; circunstancia que reconocen los demandados en la contestación, al manifestar que se le

entregó la posesión a la demandada, agregando que “*la entregó para que cuidara al padre de ambos*”, lo que dice el apelante, debe estimarse como una confesión expresa de los actores reconvenidos, ya que no se advierte de autos ninguna circunstancia que haya modificado esa posesión, ni prueba de que los anteriores propietarios le hubieran requerido la entrega del inmueble ni judicial ni extrajudicialmente.-----

-----Agregan que lo que ocurrió en el caso no fue un comodato, porque lo que existió fue una entrega de posesión del inmueble, más no el pacto o promesa de devolución, ya que ella lo recibió para permanecer ahí, existiendo todo ese tiempo la complacencia de los propietarios.-----

-----El agravio es **infundado**.-----

-----Es así, porque contrario a lo que manifiesta la recurrente el Juez *A quo* al momento de resolver sobre la acción de prescripción positiva, sí realizó un análisis de las probanzas aportadas en juicio y del contenido de los escritos de reconvenición y contestación de demanda.-----

-----Se corrobora lo anterior al dar lectura a la parte considerativa de la sentencia, en la cual se advierte que el Juez resolutor asentó en que consistieron las prestaciones y hechos en que fundó su acción el demandado reconviniendo, quien pretende la declaración judicial de que ha operado en favor de su representada la usucapión o prescripción

adquisitiva respecto del inmueble y construcción que se ubica en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*-\*\*\*\*\*), del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, que la sentencia que así lo declare se inscriba en el Registro Público de la Propiedad correspondiente del estado, respecto de la finca número \*\*\*\*\*, ya que afirma su representada en el mes de febrero del año de 1987-mil novecientos ochenta y siete, entró en posesión del inmueble en virtud de que su hermano \*\*\*\*\* le entregó la posesión con la intención de que permaneciera ahí en calidad de propietaria junto con su familia, de tal forma que no pactó contraprestación alguna y tampoco se condicionó dicha posesión, y desde esa fecha ha disfrutado de la posesión del inmueble de mérito, en forma continua, pacífica, pública y de buena fe, y también en calidad de propietaria, habiendo transcurrido más de treinta años, ejercitando durante todo este tiempo actos de dominio como legítima propietaria siendo ella la que se encarga de pagar las contribuciones y los servicios domésticos y no tuvo jamás requerimiento alguno con relación a desocupar dicho lugar, por lo que ha cumplido con todas las condiciones establecidas por la ley y siempre de buena fe, siendo su posesión más antigua que el instrumento de propiedad que se exhibe con la demanda

inicial, agregando que, en todo caso, si la posesión del inmueble hubiese sido adquirida por medio de un delito y sea de mala fe, procede que se declara a su favor que ha operado la usucapión o prescripción adquisitiva esto de conformidad con lo establecido por el artículo 734 del código civil vigente para el estado de Tamaulipas, ya que la pena que le hubiera correspondido a dicho delito o la prescripción aplicable al mismo, pueden computarse dentro de los treinta años de la posesión continua de su representada.-----

-----Así mismo, el Juzgador asentó que la parte actora y reconvenida, tildó de improcedentes la totalidad de las prestaciones reclamadas, y por cuanto a los hechos manifestaron en lo sustancial que son falsos, porque lo único cierto es que la actora, la señora \*\*\*\*\*, ingresó al inmueble con consentimiento del anterior dueño de la finca, el señor \*\*\*\*\*, pero no en la fecha que ella refiere, sino que le prestaron la casa en el año de 1992-mil novecientos noventa y dos, en forma temporal y con la condición que cuidara al padre de ambos, de nombre \*\*\*\*\*, quién debido a su avanzada edad ya no podía valerse por sí mismo y requería atención y cuidados, y dicho señor era el que originalmente y por espacio de muchos años vivió en el inmueble en

litigio, pero la actora nunca ingreso en calidad de propietaria; siendo falso así también que vivió ahí en calidad de propietaria, porque ni tan siquiera hizo mejoras al inmueble, no pagaba los servicios básicos del hogar, los cuales cambiaron a su nombre los propietarios una vez que les fue escriturada la propiedad en litigio; que no es cierto que tenga treinta años en posesión de la propiedad, ni mucho menos en calidad de propietaria, y que si bien es cierto que los vecinos tienen tiempo de verla habitando la casa, es porque entró a dicha casa en forma temporal e indefinida, en calidad de prestada y con la condición de que cuidara a su padre; que sí se le requirió tanto por parte de su hermano, \*\*\*\*\* , como por parte de los actores para que desalojara la casa habitación que le fue prestada, negándose a hacerlo, diciendo ahora que la casa es de ella por el simple tiempo que tiene viviendo en la finca, cuando nunca le demandó la usucapión a su hermano y ahora lo hace en contra de ellos que son en todo caso, compradores de buena fe; oponiendo como excepciones la de falta de acción y derecho, la de mala fe y la de interrupción de la usucapión.

-----Por lo que una vez valoradas las pruebas que obran en autos, se realizó el análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción, y se determinó por el Juez *A quo* que la acción de prescripción positiva o usucapión que

hizo valer la parte demandada reconviniente en sus dos modalidades, de buena fe y mala fe, era improcedente.-----

-----En primer orden, porque de lo relatado por el apoderado de \*\*\*\*\*, se advierte que ella entró en posesión del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, bajo el conocimiento y consentimiento del C. \*\*\*\*\*, quien era el legitimo propietario, lo cual constituye un acuerdo bilateral de voluntades, la cual perfectamente queda encuadrada dentro del supuesto que se encuentra amparado por el artículo 1826 del Código Civil vigente para el Estado de Tamaulipas "*ARTÍCULO 1826.- El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes concede gratuitamente el uso de un bien, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.*", resultando de imposible materialización de la figura de la usucapión, ya que dicho inmueble, se encuentra sujeto a un contrato previo.-----

-----Agregando que, en el supuesto de que la posesión se hubiera dado de mala fe, la misma también es de imposible realización, ya que no quedo acreditada la causa generadora de la posesión, porque el apoderado de

\*\*\*\*\*), únicamente se limita a manifestar que \*\*\*\*\* le entregó la posesión del inmueble objeto del presente juicio, para que ella permaneciera ahí, por lo cual en tal razonamiento debe decirse que la acción reconviniendo planteada por la parte demandada resulta improcedente, resultando innecesario entrar al estudio de las excepciones.-----

-----La determinación del Juez se comparte por ésta Alzada, pues en efecto, la posesión necesaria para prescribir, debe ser, en concepto de propietario, como así lo establece el artículo 729 del Código Civil del Estado.-----

-----A propósito de dicho concepto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que la posesión en concepto de propietario equivale a la posesión originaria, lo cual, a su vez, se traduce en un estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que realiza un propietario, esto es, el poseedor en concepto de dueño, se conduce como el propietario de la cosa; y en ello difiere de la posesión derivada, la cual, nunca daría lugar a la prescripción positiva.-----

-----De modo que, dice la Corte, es carga procesal del accionante que pretende se declare la prescripción positiva a



su favor, revelar y acreditar la causa generadora de su posesión.-----

-----Cobra aplicación la tesis de jurisprudencia: II.3o.C. J/2 del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, con número de registro: 188142, Tomo XIV, Diciembre de 2001, página 1581, pues los preceptos legales que interpreta de la Legislación del Estado de México, son de similar redacción a lo dispuesto por el artículo 729 del Código Civil de nuestro Estado, por lo que se transcribe a continuación:-----

***“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto***

*para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.*

-----De ahí que, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que, el promovente de la acción de usucapión debe acreditar:-----

- 1) Que el acto traslativo de dominio que constituye el justo título tuvo lugar, lo que debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien cuya propiedad aduce le transfirió, ya que ello demuestra cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante,
- 2) Si el acto traslativo es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, que la transmisión del bien se hizo en forma gratuita.
- 3) La fecha del acto jurídico traslativo de dominio, la cual, deberá acreditarse en forma fehaciente, pues es el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe. -----

-----En estas condiciones, en el caso que nos ocupa el accionante reveló que la causa generadora de la posesión de su representada \*\*\*\*\* , es la entrega de la posesión que le hizo su hermano \*\*\*\*\* en el mes de febrero de mil

novecientos ochenta y siete, con la intención dice, de que ella permaneciera en dicho inmueble junto con su familia en calidad de propietaria, razón por la cual no se pactó contraprestación alguna y tampoco se condicionó dicha posesión.-----

-----Sin embargo, no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse, y en la especie el accionante no acreditó que el acto traslativo de dominio que constituye el justo título tuvo lugar, es decir, no demostró la causa generadora de su posesión, pues si bien es cierto refirió la celebración de un acto jurídico mediante el cual, dice, le fue traspasada la posesión del bien inmueble por parte de su hermano \*\*\*\*\* , no menos lo es que no demostró con prueba fehaciente que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que podía disponer del bien como propietaria.-----

-----Se afirma lo anterior, porque las pruebas que ofreció y que obran en autos tales como los recibos de pago de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, así como una diversa constancia expedida por el Comité Distrital Electoral de la Zona Sur donde se le confiere a la demandada el cargo de presidente de casilla electoral, no son idóneos ni eficientes para demostrar la

causa generadora de la posesión que aduce o que ésta se tiene en concepto de dueña, pues únicamente prueban los pagos de servicios que en ellos se consignan y que cabe mencionar, se encontraban a nombre del anterior propietario del inmueble, su hermano \*\*\*\*\* , por lo que en nada justifican que éste tuviera la intención de que ella permaneciera en dicho inmueble junto con su familia en calidad de propietaria, y por cuanto a que le fue conferido en fecha veintiuno de septiembre del año de mil novecientos noventa y dos el cargo de presidenta de casilla electoral, ello solo prueba que se encuentra empadronada en el Registro Electoral, más no que la posesión la estuviera disfrutando en concepto de propietaria.-----

-----Así mismo, la prueba testimonial que ofreció para tal fin, a cargo de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , resulta ineficaz para justificar la causa generadora de la posesión, pues como puede advertirse, los testigos no refirieron nada respecto al acto traslativo de dominio que a decir de la demandada constituye su justo título, pues ninguna de las preguntas que les fueron formuladas se referían a las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que ocurrió el acto por el cual la demandada asegura le fue

transferida propiedad por parte de su hermano el C.

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

-----Del mismo modo, el reconocimiento que hacen los

actores demandados \*\*\*\*\* y

\*\*\*\*\* en la contestación a la

reconvención, respecto a que el C.

\*\*\*\*\*- quién les vendió el bien

inmueble el día primero de diciembre de dos mil diecisiete-

se lo entregó a la demandada anteriormente, no tiene la

eficacia probatoria para demostrar que

\*\*\*\*\* entró a poseer el inmueble con el

carácter de propietaria, pues ellos manifestaron que

\*\*\*\*\*, su vendedor, le dio posesión

del inmueble a la señora \*\*\*\*\*, pero en

calidad de préstamo y de forma temporal para que cuidara al

padre de ambos, \*\*\*\*\*, por lo que

de manera alguna se justifica que reconocieran que la

demandada disfrutaba de la posesión en carácter de

propietaria, sino más bien que mantenía una posesión

derivada del bien inmueble, y acorde a lo dispuesto por el

artículo 683 del Código Civil del Estado establece “*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.”-----*

-----De ahí que la acción sobre usucapión o prescripción positiva resultara improcedente, toda vez que la parte accionante no demostró la causa generadora de la posesión, esto es, el hecho o acto jurídico por virtud del cual obtuvo la posesión del bien en carácter de propietaria, requisito indispensable para lograr su procedencia, pues acorde a lo dispuesto por el artículo 729 del Código Civil del Estado, la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; de donde se obtiene que únicamente quien entra a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como propietario, es el que puede usucapir. -----

-----Orienta a lo antes expuesto, en razón de su contenido, la siguiente Tesis de jurisprudencia: 1a./J. 125/2010, de la Primera Sala de nuestro más alto Tribunal, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de la Novena Época, con número de registro 162032, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101, de rubro texto siguientes:-----

***“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 usucapición, 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.”*

-----**CUARTO.-** Enseguida se analizaran los conceptos de

agravio expresados por los apelantes

\*\*\*\*\* y

\*\*\*\*\*, los cuales resultan

fundados, como se aprecia a continuación:-----

-----A través de sus agravios, el apelante se duele de que el

juez declarara improcedente la acción reivindicatoria con el

argumento de que la acción intentada no es la correcta, sino



que debió ejercerse la acción personal en términos del artículo 252 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, siendo la correcta la vía civil sobre terminación de contrato de comodato.-----

-----Manifiestan que dicha resolución es ilegal e infundada y las tesis de jurisprudencia citadas por el Juez Civil inaplicables al presente caso, ya que ellos acreditaron en el transcurso del juicio que era procedente ejercitar la acción reivindicatoria en contra de la demandada, y sus causahabientes porque ella adujo ser poseedora originaria del inmueble; además de que acreditaron los requisitos establecidos por el artículo 624 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que demostraron ser los propietarios del inmueble en disputa, con las escrituras de propiedad a su nombre, que la demandada es la poseedora o detentadora de dicho inmueble, así como la identidad de la cosa o bien inmueble en litigio.-----

-----Los agravios son **fundados**, como ya se adelantó.-----

-----Primeramente conviene destacar que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario para ejercitar contra un tercero, los derechos emergentes del dominio, a fin de constatar su derecho y lograr la restitución de la cosa.-----

-----El sustento de dicha acción es la inexistencia de algún

derecho para poseer de la demandada, oponible al propietario, que justifica la declaración de dominio sobre la cosa detentada indebidamente y la consecuencia de restitución integral del bien.-----

-----Lo anterior encuentra sustento jurídico en lo establecido por los artículos 621 y 622 del Código de Procedimientos Civiles del Estado:-----

*“La acción reivindicatoria compete a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no está en posesión de ella.”*

*“La acción reivindicatoria puede ejercitarse: I.- Contra el poseedor originario; II.- Contra el poseedor con título derivado; III.- Contra el simple detentador; y, IV.- Contra el que ya no posee, pero que poseyó....”*

----- Desde ésta perspectiva se obtiene que los elementos de la acción reivindicatoria que debe acreditar el actor en un juicio reivindicatorio son: 1. Tener la propiedad del bien; 2. Que la parte demandada es quien posee el inmueble que reclama; y, 3. Que el inmueble se identifique perfectamente por ambos. -----

-----Así, la reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad y su efecto será declarar judicialmente que el actor tiene dominio sobre ella y que la parte demandada se la entregue con sus frutos y accesorios en los términos previstos por el artículo 624 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----Por otra parte, debe atenderse a la situación personal de quien detenta la posesión del bien que se pretende

reivindicar, o sea establecer la naturaleza del acto jurídico para saber qué tipo de posesión tiene aquel que posee el inmueble, así como la calidad de tercero, entendiéndose como tal a alguien completamente ajeno al propietario de la cosa.- -----

-----Se establece lo anterior por la distinción entre posesión originaria y derivada, ya que si previamente a la posesión existió una relación contractual de carácter personal entre el propietario del bien y el poseedor, existe una posesión derivada de aquel acto jurídico, y por ende el ejercicio de una acción real como la reivindicatoria quedaría excluida, precisando que se ejerza la acción personal respectiva, derivada precisamente de la posesión.-----

-----Sin embargo, cuando la parte demandada que posee el inmueble niega tener posesión de esta naturaleza y afirma disfrutarla en concepto de dueño, el propietario de la cosa poseída puede intentar contra la poseedora la acción real reivindicatoria para que el órgano jurisdiccional decida sobre el derecho de propiedad que en su favor alega la reivindicante frente a idéntico derecho de propiedad que para sí reclama la poseedora.-----

-----En el caso que nos ocupa los accionantes

\*\*\*\*\*

y

\*\*\*\*\*), narraron en los hechos

constitutivos de su acción que ellos son los legítimos propietarios del bien inmueble cuya reivindicación reclaman, consistente en la casa habitación ubicada en la calle

\*\*\*\*\* # \*\*\*\*\*\_

\*\*\*\*\*, Fraccionamiento \*\*\*\*\*, de la ciudad de \*\*\*\*\*, Tamaulipas, inmatriculado en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas con el número de finca \*\*\*\*\*-ochenta y un mil quinientos noventa y cuatro, cuya propiedad la adquirieron

por compraventa celebrada con los anteriores propietarios, los señores \*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\*, ante la fe del Licenciado

\*\*\*\*\*, Notario Público número

\*\*\*\*\*, con ejercicio en aquella

ciudad, lo cual dicen, acreditan con la escritura respectiva. --

-----Aclararon en su escrito de demanda, que antes de

comprar el bien inmueble antes descrito, el vendedor, les

comentó que le había prestado la casa a su hermana

\*\*\*\*\* para que viviera en ella hasta en

tanto la vendía, que se la había ofrecido a ella en venta, pero

que ella le había manifestado no tener dinero para

comprársela; que acudieron a ver la propiedad en venta junto

con \*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\*, y en esos momentos, el

señor \*\*\*\*\*, en su presencia de las dos personas que les acompañaban, le dijo a la demandada que ellos estaban interesados en comprarle la casa, manifestando la hoy demandada que se saldría tan pronto fuera vendida a otra persona, por lo que, con posterioridad \*\*\*\*\*, le comunicó a la demandada, que ya había comprado la casa a su hermano pidiéndole desocupar la casa, a lo que se ha negado hasta la actualidad.-----

-----Por su parte la demandada al contestar los hechos de la demanda a través de su apoderado el C. \*\*\*\*\*, manifestó que no era cierto que los actores sean los legítimos propietarios del inmueble, indicando que al momento que los actores celebraron el contrato de compraventa con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dicho bien ya le pertenecía a ella, habida cuenta del tiempo que había transcurrido desde que entró en posesión del mismo, ya que en el año de 1987-mil novecientos ochenta y siete su hermano le entregó la posesión física y material del inmueble, y desde ese momento asumió la calidad de propietaria del mismo, ejercitando actos de dominio sobre él; oponiendo la excepción de prescripción o usucapión, afirmando que tenía la posesión del bien a título de dueña.- -

-----Manifestaciones que fijaron la litis, por lo que se debe considerar que \*\*\*\*\* refirió expresamente que estaba en posesión del inmueble con la calidad de propietaria del mismo, lo que resulta relevante para establecer, que la posesión que alegó la demandada es originaria, y no derivada de una relación jurídica personal.- -

-----De lo ya expuesto se concluye que, como así lo señala la parte apelante, no existe base para establecer que la acción real reivindicatoria es improcedente, pues el debate entablado entre los contendientes gira en torno del dominio que cada uno aduce tener frente al otro, esto es, en calidad de propietarios, y en esa tesitura es correcto que en el juicio de origen se haya intentado como acción principal la reivindicatoria.-----

-----Lo anterior, no obstante que del estudio de la reconvención sobre prescripción positiva o usucapión, ésta resultara improcedente por que la demandada reconviniendo no demostró la causa generadora de la posesión que alegó, es decir, no acreditó la entrega que adujo del inmueble por parte de su hermano para que lo ocupara en carácter de propietaria, pues lo que debe considerarse aquí, es la postura adoptada por la demandada como detentadora a título de dueña del bien en litigio, lo que ocasiona que quede excluida

la existencia de alguna acción de tipo personal, dando paso a la real.-----

-----Sirven de apoyo a lo anterior los criterios de jurisprudencia emitidos por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visibles, por su orden, en las fojas 9 y 12 del Semanario Judicial de la Federación, volumen LX, y apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, registros 803379 y 392144, Sexta Época, de rubros y textos siguientes:-----

**“ACCIÓN REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA.** *Cuando el causante de la posesión de un poseedor derivado pretende exigir de éste o de sus causahabientes la devolución o entrega de la cosa poseída, aquél no está legitimado para utilizar la acción real reivindicatoria, sino la acción personal correspondiente derivada del vínculo jurídico que haya dado origen a la posesión y así, el arrendador no puede reivindicar del arrendatario la cosa dada en arrendamiento, el depositante del depositario la cosa dada en depósito, el comodante del comodatario la cosa dada en comodato y en general en todos aquellos contratos o actos jurídicos en los que el poseedor debe restituir la cosa que ha recibido por virtud de los mismos. Sin embargo, cuando el poseedor derivado niega tener posesión de esta naturaleza y afirma disfrutarla en concepto de propietario, y de este modo niega el vínculo derivado de los contratos de arrendamiento, depósito, comodato, etcétera, el propietario de la cosa poseída puede intentar contra el poseedor la acción real reivindicatoria para que el órgano jurisdiccional decida sobre el derecho de propiedad que en su favor alega el reivindicante, frente a idéntico derecho de propiedad que para sí reclama el poseedor.”.*

**“ACCIÓN REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA, CUANDO EL DEMANDADO NIEGA TENER POSESIÓN DERIVADA.** *La tesis jurisprudencial relativa a la improcedencia de la*

*acción real reivindicatoria cuando existe entre actor y demandado un vínculo jurídico que dio lugar a la posesión derivada, en cuyo caso debe ejercitarse la acción personal respectiva, no tiene aplicación cuando el demandado niega tener la posesión derivada y afirma disfrutarla en concepto de propietario, en cuyo caso el dueño de la cosa poseída puede intentar contra el poseedor la acción real reivindicatoria para que el órgano jurisdiccional decida sobre el derecho de propiedad que en su favor alega el reivindicante, frente a idéntico derecho de propiedad que para sí reclama el poseedor.”*

-----De ahí que le asiste razón a los apelantes al indicar que el Juez de Primer Grado no debió declarar la improcedencia de la acción principal reivindicatoria y la consecuente falta de estudio de sus elementos, determinando que al existir un vínculo contractual de carácter personal debía intentarse la acción respectiva sobre terminación de comodato, pues la demandada principal y actora reconvenional, niegan expresamente la existencia de algún vínculo personal al oponer como excepción la de prescripción positiva, y accionando además en vía reconvenional, la declaración judicial de prescripción positiva o adquisitiva a su favor, ya que se insiste, la demandada negó expresamente tener posesión derivada, y se ostentó como propietaria del inmueble en cuestión, por lo que la acción real reivindicatoria intentada por los actores es la correcta.-----

-----Ante lo fundado de los agravios que hicieron valer los apelantes \*\*\*\*\* y



\*\*\*\*\* , se revoca la sentencia de primera instancia, por lo que enseguida ésta alzada procede a reasumir jurisdicción a efecto de poder pronunciarse respecto a los elementos de la acción reivindicatoria.-----

-----**SEXTO.- SE REASUME JURISDICCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.** -----

-----El artículo 624 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece: “*Para que proceda la acción reivindicatoria, el actor debe probar: I.- Que es propietario de la cosa que reclama, II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; III.- La identidad de la cosa; y IV.- Si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios.*”.-----

-----**El primero de los elementos de la acción en estudio atinente a la propiedad del inmueble que se reclama**, se demostró con el primer testimonio de la escritura pública número 493-cuatrocientos noventa y tres, folio 44-cuarenta y cuatro, volumen 13-trece, del protocolo a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* , titular de la Notaría Pública \*\*\*\*\* , con ejercicio en la Ciudad de \*\*\*\*\* , Tamaulipas, que contiene el contrato de compraventa celebrado entre los

señores \*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\*, como parte vendedora, y  
los señores \*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\* como parte compradora, el  
primero de diciembre del año dos mil diecisiete, respecto del  
inmueble identificado como solar 194-ciento noventa y  
cuatro, de la manzana 12-doce, fila 09-nueve, que  
comprende la casa marcada con el número \*\*\*\*-  
\*\*\*\*\*, de la calle  
\*\*\*\*\*, del Fraccionamiento “\*\*\*\*\*” de la  
ciudad de \*\*\*\*\*, Tamaulipas, mismo que cuenta  
con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 10.00  
metros con Calle \*\*\*\*\*; Al Sur en 10.00 metros  
con el lote 179; al Oriente en 21.33 metros con el lote 193; y  
al Poniente en 21.33 metros con los lotes 176 y 177,  
inmueble inmatriculado en el Instituto Registral y Catastral  
en el Estado como finca \*\*\*\*\*; así también con la  
exhibición del certificado con reserva de prioridad, expedido  
el veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, por la  
Oficina del Instituto Registral y Catastral del Estado de  
Tamaulipas en Ciudad \*\*\*\*\*, Tamaulipas, en el  
cual aparece como titular de la finca \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, y la anotación de que se  
realizará contrato de compraventa entre

\*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\* como vendedores y  
\*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\* como compradores;

documentales que merecen pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para tener por demostrada la celebración de la compraventa del bien materia de la litis, misma que a la luz de lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil es perfecta, pues existió acuerdo entre las partes sobre el bien y su precio, además que al tratarse de una transferencia de dominio, el contrato reviste la forma establecida por el artículo 1653 del citado ordenamiento legal, ya que dicho contrato consta en escritura pública.-----

----- **En lo que respecta al segundo elemento de la acción que nos ocupa, correspondiente a justificar que el demandado posee o detenta la posesión del inmueble que se le reclama,** queda demostrado plenamente con la confesión de la demandada \*\*\*\*\* , tanto al momento de producir contestación de demanda a través de su apoderado legal el C. \*\*\*\*\* , así como al absolver posiciones de forma personal en la diligencia de desahogo de la prueba confesional a su cargo en fecha

dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, confesiones que merecen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al haber sido hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, y de hechos propios, aunado a que la admisión de hechos en contestación de demanda o en cualquier otro acto del juicio, hará fe sin necesidad de ratificación ni de ser ofrecida como prueba. Así también tal elemento se demuestra, porque la demandada hace valer como excepción y en vía de reconvención, la acción sobre prescripción positiva del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\_\*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de la ciudad de \*\*\*\*\*, Tamaulipas, en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* la prescripción positiva y/o usucapión del inmueble y construcción identificado como solar 194-ciento noventa y cuatro, de la manzana 12-doce, fila 09-nueve, que comprende la casa marcada con el número \*\*\*\_\*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento “\*\*\*\*\*” de la ciudad de \*\*\*\*\*, Tamaulipas, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 10.00 metros con Calle \*\*\*\*\*; Al Sur en 10.00 metros

con el lote 179; al Oriente en 21.33 metros con el lote 193; y al Poniente en 21.33 metros con los lotes 176 y 177, reconociendo que ocupa el inmueble propiedad de los actores.-----

-----Así mismo dicho elemento se acredita con el dicho de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , Y \*\*\*\*\* , testigos que la demandada presentó para acreditar su acción reconvencional, personas que manifiestan que quien se encuentra en posesión del ubicado en Calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\*- \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de la ciudad de \*\*\*\*\* , Tamaulipas, y que corresponde al inmueble materia de la litis, es \*\*\*\*\* , quien lo habita junto con su familia; testimoniales que merecen valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **Respecto al tercero de los elementos de la acción en estudio, que corresponde a la identidad del inmueble,**

debemos decir que tal elemento también se encuentra plenamente demostrado a través de la aceptación e identificación que del mismo realizó la demandada \*\*\*\*\* tanto al momento de producir contestación de demanda a través de su apoderado legal, así

como al absolver posiciones de forma personal en la diligencia de desahogo de la prueba confesional a su cargo en fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, como al interponer como excepción y en vía de reconvencción, la acción sobre prescripción positiva del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*-

\*\*\*\*\* del

Fraccionamiento \*\*\*\*\* de la ciudad de \*\*\*\*\* ,

Tamaulipas, así como a través de las diversas documentales

allegadas por las partes para acreditar sus derechos, ya que

el inmueble objeto de la acción reivindicatoria queda

plenamente identificado cuando el demandado hace valer,

como excepción o como acción reconvenccional, la

prescripción adquisitiva, tal y como aconteció en el caso en

estudio.-----

-----Cobra aplicación la siguiente tesis del Tercer Tribunal

Colegiado del Segundo Circuito, Tomo III, Segunda Parte-1,

Enero-Junio de 1989, Pag. 42, de rubro y texto:-----

***“ACCIÓN REIVINDICATORIA, IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCIÓN O ACCIÓN RECONVENCCIONAL LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. La identidad de un inmueble prevista como presupuesto de la acción en un juicio reivindicatorio se satisface cuando el demandado hace valer como excepción o acción reconvenccional la prescripción adquisitiva.”***

-----Por lo anterior, y toda vez que la excepción de la demandada por cuanto a la falta de legitimación pasiva, que hace consistir en el hecho de que al entablarse la demanda se indicó como nombre de la demandada \*\*\*\*\* , la que dice es persona distinta a ella, así como la excepción de PRESCRIPCIÓN POSITIVA, han quedado plenamente desvirtuadas en atención al propio reconocimiento que hiciera la demandada de que es ella quien se encuentra en posesión del inmueble en litigio, y en virtud de que además compareció a juicio a deducir sus derechos reconviniendo incluso a los actores la acción de prescripción positiva.-----

-----Virtud de lo anterior, aunado a que los elementos de la acción reivindicatoria han quedado cubiertos, se determina que ha procedido la acción reivindicatoria entablada por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* Y CAUSAHABIENTES.-----

-----En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado infundados los agravios de \*\*\*\*\* , apoderado de \*\*\*\*\* ; y fundados los agravios expresados por los apelantes

\*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\*; consecuentemente, se  
deberá revocar la sentencia que da materia al recurso, a fin  
de declarar que la parte demandada y reconviniendo no  
acreditó los elementos necesarios para la procedencia de su  
acción reconvencional sobre usucapión o prescripción  
positiva por lo que no resulta procedente su acción, en tanto  
que los actores sí acreditaron los elementos de su acción  
reivindicatoria.-----

-----En consecuencia, deberá declararse que ha procedido  
la acción reivindicatoria ejercida por éstos en contra de  
\*\*\*\*\* Y CAUSAHABIENTES, a  
quienes se condena a la devolución y entrega del bien  
inmueble y construcción en él edificadas, identificado como  
solar 194-ciento noventa y cuatro, de la manzana 12-doce,  
fila 09-nueve, que comprende la casa marcada con el  
número \*\*\*\*\_\*\*\*\*\*, de la  
calle \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento “\*\*\*\*\*” de la  
ciudad de \*\*\*\*\*, Tamaulipas, mismo que cuenta  
con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 10.00  
metros con Calle \*\*\*\*\*; Al Sur en 10.00 metros  
con el lote 179; al Oriente en 21.33 metros con el lote 193; y  
al Poniente en 21.33 metros con los lotes 176 y 177;



inmueble inmatriculado en el Instituto Registral y Catastral en el Estado como finca \*\*\*\*\*.-----

-----Así mismo acorde a lo dispuesto en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, deberá condenarse a la demandada \*\*\*\*\* a pagar a favor de la parte actora, las costas procesales erogadas en este juicio previa su regulación en la vía incidental y en ejecución de sentencia. --

-----**SÉPTIMO.**- Por otra parte, en cuanto a las costas de segunda instancia, atendiendo al segundo supuesto del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, la condena en costas en segunda instancia debe hacerse con sujeción a las reglas del citado artículo 130, y de conformidad con lo dispuesto por el citado precepto, en las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o si fueren varias las partes vencidas; por lo que deberá condenarse a \*\*\*\*\* al pago de las costas procesales en favor de su contraria, previa su regulación en la vía incidental en ejecución de sentencia.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: -----

----- **RESUELVE:** -----

-----**PRIMERO.**- Han resultado infundados los agravios de \*\*\*\*\* apoderado de \*\*\*\*\*; y fundados los agravios expresados por los apelantes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio Ordinario Civil sobre acción reivindicatoria, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* ante el Juzgado de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial, con residencia en la Ciudad de \*\*\*\*\* Tamaulipas; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

-----**SEGUNDO.**- Se revoca la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia a que se alude en el resolutive anterior y que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve, y ésta sala reasumiendo jurisdicción procede al dictado de un nuevo fallo; en consecuencia:-----

-----**TERCERO.**- Se declara que la parte demandada y reconviniente no acreditó los elementos necesarios para la procedencia de su acción reconventional sobre usucapión o

prescripción positiva, por lo que resulta improcedente su acción.-----

-----**CUARTO.**- La parte actora y reconvenida acreditó la totalidad de los elementos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria, en tanto la demandada no demostró sus excepciones.-----

-----**QUINTO.**- Ha procedido la acción reivindicatoria promovida por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* Y CAUSAHABIENTES.-----

-----**SEXTO.**- Se condena a la demandada \*\*\*\*\* y CAUSAHABIENTES, a la devolución y entrega del bien inmueble y construcción en él edificada, identificado como solar 194-ciento noventa y cuatro, de la manzana 12-doce, fila 09-nueve, que comprende la casa marcada con el número \*\*\*\*-\*\*\*\*\* , de la calle \*\*\*\*\* , del Fraccionamiento “\*\*\*\*\*” de la ciudad de \*\*\*\*\* , Tamaulipas, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 10.00 metros con Calle \*\*\*\*\*; Al Sur en 10.00 metros con el lote 179; al Oriente en 21.33 metros con el lote 193; y al Poniente en 21.33 metros con los lotes 176 y 177;

inmueble inmatriculado en el Instituto Registral y Catastral en el Estado como finca \*\*\*\*\*.-----

-----**SÉPTIMO:** Se condena a \*\*\*\*\* al pago de los gastos y las costas procesales erogadas por la tramitación de ambas instancias del presente juicio.-----

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

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvieron y firmaron los licenciados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, y ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia de Titular de la Octava Sala quien 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 de los nombrados, hoy ocho de agosto de dos mil diecinueve, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, que autoriza y da fe.- **DOY FE.**-----

Mag. Hernán de la Garza Tamez  
Magistrado Presidente

Mag. Adrián Alberto Sánchez Salazar  
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----  
*PSCCF/L'AASS/sebm*

*La Licenciada SANDRA EDITH BARRAGÁN MÁRQUEZ, Secretario Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 299 (DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE) dictada en la sesión del siete de agosto de dos mil diecinueve por los magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, constante de 22-veintidós 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de octubre de 2019.