

RESOLUCIÓN: (358) TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (12) doce de septiembre de (2019) dos mil diecinueve.

V I S T O para resolver el presente **Toca 362/2019**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ***** , en contra de la sentencia de cuatro de marzo de dos mil diecinueve, dictada por la Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial, con residencia en Río Bravo, Tamaulipas, dentro del expediente 229/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por ***** en contra de ***** ; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,

R E S U L T A N D O.

PRIMERO.- La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

*“--- PRIMERO: HA PROCEDIDO el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE DECLARATORIO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA, promovido por ***** en contra de ***** .--- SEGUNDO: En consecuencia, se declara que por prescripción positiva el C. ***** , ha adquirido la propiedad de los inmuebles identificados como: A) FRACCIÓN DE LOS LOTES ***** , identificado con las siguientes medidas y colindancias: ***** ; inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, como FINCA ***** DEL MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS; y B) FRACCIÓN DE*

LOS

LOTES

CON

SUPERFICIE DE *****con las siguientes medidas y colindancias:

*****; inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, como FINCA N°***** DEL MUNICIPIO DE *****; teniendo esta declaración el carácter de título de propiedad.--- **TERCERO:** Una vez que el presente fallo se declare ejecutoriado, prevéngase a la actora para que señale Notario Público de su intención a efecto de que se le remitan copias certificadas de las constancias necesarias, para que proceda a la protocolización de las mismas.--- **CUARTO:** Igualmente, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, inscríbese en el Registro Público de la Propiedad en el Estado esta sentencia, previa la protocolización a que se refiere el resolutivo anterior, misma que servirá de título de propiedad a la promovente.--- **QUINTO:** No se hace especial condena en costas, debiendo cada parte sufragar las erogadas.--- **SEXTO:-** Se declara **IMPROCEDENTE** la acción **RECONVENCIONAL** sobre **PLENARIO DE POSESIÓN** interpuesta por el demandado reconveniente ***** en contra del actor reconvenido *****.--- **SÉPTIMO:-** Se absuelve al actor reconvenido de todas y cada una de las prestaciones que le reclama el demandado reconveniente.--- **OCTAVO:** No se hace especial condena en costas, debiendo cada parte reportar las erogadas.--- **NOVENO:-** Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.--- **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...**”

SEGUNDO.- Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme ***** interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en ambos efectos mediante proveído del veinticinco

de abril de dos mil diecinueve, ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 477, del treinta de julio del presente año. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 4486, del veinte de agosto del año en curso, radicándose el presente toca el día veintiuno de ese mismo mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el veintitrés de abril del dos mil diecinueve.

Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,

CONSIDERANDO :

PRIMERO.- Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b, y séptimo, del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.

SEGUNDO.- El recurrente expresó literalmente los siguientes motivos de agravio:

“FUENTE DE IMPUGNACIÓN: Lo constituye la Sentencia fechada el 4 de Marzo de los corrientes, de manera integral, específicamente los Considerandos del Segundo al Cuarto en los cuales la Juzgadora realiza una narrativa de los hechos expuestos en la demanda y de las pruebas aportadas a los Autos y sobre todo la valoración que de ellas hace en ese apartado, que la conducen a declarar procedente el Juicio Ordinario Sobre Declaratorio de

Propiedad por Prescripción Positiva, extendiéndose por consecuencia lógica a los Puntos Resolutivos del Primero al Noveno.

PRECEPTOS VIOLADOS.- *112 Fracción IV, 273 y 392, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; 695, 696, 697 y 729, del Codigo Civil por inexacta aplicación, además y sobre todo se violaron las reglas de la lógica y la experiencia, el enlace entre lo ya conocido, las pruebas aportadas, los hechos por descubrir- y la conclusión razonada del resultado, que en la especie no es coincidente ni congruente con la deducción hecha por el juzgador.*

ARTICULOS 273, 392, 695, 696, 697 y 729.- *(transcribe texto)...*

CONCEPTO DE AGRAVIO.- *El Juez en el Considerando Segundo describe superficialmente las Pruebas Documentales aportadas por la actora y concluye concediendo valor probatorio pleno conforme al numeral 397 en relación con el 333 ambos del adjetivo civil en el Estado, lo mismo ocurre con las Pruebas Testimonial y de Inspección Judicial asistida de Perito; repitiendo esa conclusión en el Considerando Cuarto, en el que en resumen, en esencia, en lo conducente y en lo que interesa a este agravio expone textual: (transcribe texto)...*

Mas adelante continúa exponiendo con subrayado;....

Declaración del actor que el Juez transcribe y argumento en el cual se apoya para dar por cierta la afirmación del actor, de que el suscrito le dije, palabras mas, palabras menos, pero en esencia: "quedate con los terrenos"; que es suficiente y apta para tenerlo como una causa legítima generadora de la posesión y que dicha eventualidad está soportada y acreditada básicamente con las documentales, Testimonial e Inspección Judicial, que enseguida se señalan, decisión esta que me agravia.

*Las documentales aportadas por el actor las describe así: "CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA CON RESERVA DE USO Y USUFRUCTO VITALICIO RENUNCIABLE CELEBRADO ENTRE ***** Y ***** *****", Inscrito en *****.*

*CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA CON RESERVA DE USO Y USUFRUCTO VITALICIO RENUNCIABLE, celebrados entre ***** y ***** ***** transcrito en *****.*

Que el Juez les conceda valor probatorio no es el problema, a fin de cuentas son documentos públicos que tienen un valor determinado, pero que con ellas prueba su carácter de dueño y la causa generadora de su posesión es inadmisibles, porque pasa inadvertido que su valor no es ilimitado y se excede al otorgárselo prácticamente en esos términos. En efecto, ese valor no es absoluto ni universal, su valor no consiste ni puede consistir por si mismo en acreditar todo lo alegado por el accionante, los hechos y los elementos de la Acción, específicamente en el sentido de que es poseedor y que su posesión lo es en concepto de dueño, menos aun se prueba que el suscrito le di mi inmueble; dichos documentos no acreditan esa circunstancia, como lo reitera al inicio de su Considerando Cuarto y que lo lleva a la procedencia de la acción en los Resolutivos.

Lo anterior es así porque conforme al numeral invocado por el juzgador, esos documentos en el mejor de los casos solamente hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de que aquéllos procedan, que en este caso consiste exclusivamente en que: Mi madre me donó un Bien Inmueble y que al actor le donó otro Bien Inmueble distinto y fueron registrados en fecha determinadas; así entonces, sólo acreditan que cada uno somos propietarios de su propio inmueble.

Sin embargo; No prueban fehacientemente que uno de esos Inmuebles, sea exactamente el mismo que en este Juicio se me disputa, de hecho la juzgadora no los describe en sus dimensiones, espacios y ubicación, únicamente los señala como contratos de donación con datos de inscripción, sin evaluar como concluyó que se trata de mi propiedad, aquí controvertida y como es que eso la lleva a probar el primer elemento de la acción.

*Lo cierto es que no prueban la verdad de lo declarado o manifestado por el actor en su demanda, NO prueban que el Inmueble de mi propiedad es el mismo que él tiene en Posesión jurídica apta para prescribir desde el 07 de diciembre del 2006, (localizado en el *****) y por las razones que él señala y menos aun prueban que el suscrito se los di o le expresé: "Quédate con los terrenos a mi no me van a dar migajas" como afirma, en consecuencia no justifican el alcance que les da, de haberlos obtenido con el carácter de dueño, para acreditar la causa generadora de la posesión.*

El Agravio consiste en que No especifica en qué consiste ese valor probatorio, se limita a relacionarlo con el numeral 397 lo cual ya vimos no es suficiente, porque solamente acreditan lo que la autoridad que los expidió afirma; tampoco aclara con precisión la Juez cual es el alcance del mismo, es decir, les otorga valor pleno si, pero para acreditar que cosa; y muy concretamente NO dice que es lo que se Prueba con dichas documentales, porque motivo considera de manera lógica, razonada y congruente el porqué es así. Cabe hacer mención que ni aun de manera íntegral, relacionandolas con las Pruebas testimonial de Inspección justifican su proceder, por las objeciones que más adelante se hacen de estas Probanzas, que resultan inoperantes para tales efectos.

Realiza un exacto análisis y valoración de las documentales, poniendo las pruebas unas frente otras, en atención a lo narrado por el accionante, quien dice haber entrado en Posesión Material y Jurídica de los inmuebles de mi propiedad en fecha 07 de Diciembre del año 2006 con el carácter de dueño, porque dice que, el suscrito los rechazé y se les dí, bajo la expresión: "Quédate con los terrenos a mi no me van a dar migajas"; esta expresión es relevante, toda vez que la utiliza como justificación de su derecho a poseer y es la misma conclusión de la juzgadora, asegurando que esa es la causa generadora de su posesión y su justo título para poseer, mismo que considera debidamente acreditado.

*Sin embargo, dicha eventualidad entra en franca contradicción con las propias documentales que acompaña el actor, no es coincidente con los hechos narrados en la demanda y las constancias de autos. NO se percata que uno de esos Contratos anexados a la demanda inicial por mi contraparte se refiere a la Donación que mi Madre hizo al propio actor, mi Hermano *****. Luego entonces, es omisa en atender el hecho de que ese Contrato es de un bien que de por si a él le pertenece como parte del caudal hereditario de nuestro Padre y que compartía con mi Madre el cual ella le Donó.*

Ese contrato, NO tiene como objeto los Inmuebles de mi propiedad, basta observarlo y leerlo para darse cuenta de ello, por lo que suponiendo sin conceder que hubiese entrado en posesión de ese predio en particular, eso no tiene que ver con mis bienes, ni tiene porque afectar mi patrimonio, si entró o no en posesión de sus propios inmuebles, no se relaciona ese hecho con los que son de mi

propiedad; por lo que al no revisar y evaluar detenidamente esa documental, sin distinguir al donatario del mismo, que en este caso es el actor, para darle un alcance probatorio que no tiene, me genera agravio, además de que, ciertamente no justifica con esos contratos la posesión de mis inmuebles ni el carácter de dueño que dice ostentar.

Esas documentales son valoradas en contra de la lógica y la experiencia, porque dice que entró en posesión de ambos inmuebles, tanto el que me donó mi madre, como el que le hizo al actor y la Juez igualmente afirma en sentencia que esos documentos prueban ese hecho y elemento de la acción; pero entrar en posesión de su propio inmueble nada tiene que ver con la acción entablada en mi contra y la posesión que tiene de mi inmueble No es a título de dueño porque nunca se lo dí o done.

Por otra parte, si la juez hubiera observado y analizado la Donacion del Inmueble hecha a mi favor, confrontándola con los hechos narrados por el actor, se hubiera percatado, que la fecha que el señala como de toma de posesión 07 de Diciembre del 2006 es exactamente la misma en que acudimos mi madre y el suscrito a formalizar la Escritura ante Notario.

La fecha y certificación notarial por si mismas, controvierten su dicho relativo a que el suscrito le expresé: "Quédate con los terrenos a mi no me van a dar migajas", que afirma ser su justo título para poseer y que la Juez acepta como causa generadora válida de su posesión en carácter de dueño.

Lo anterior es así, porque según se observa la fecha en que formalizamos la escritura de los documentos fué precisamente el 7 de Diciembre del 2006, y el Notario da fe de que el suscrito acudí ante él a firmar, lo que implica mi aceptación expresa de la Donación, una aceptación de fecha cierta y determinada, además creible e indubitable porque el Notario certifica y da Fe de ese hecho.

Luego entonces resulta inverosímil y contrario a esa constancia que él el mismo día 7 de Diciembre del 2006 habiendo adquirido por donación, exteriorizando mi voluntad, firmando y aceptando la misma, hubiera manifestado en privado al actor mi rechazo expresando supuestamente "que él se quedara con esos terrenos", eso convierte en inverosímil su afirmación y hace que el análisis y estudio de ese documento por la juez haya sido equivocado, mal

valorado y razonado, en contra de las reglas de la sana crítica, la lógica y la experiencia.

Además de ello en el Apéndice expedido por el Registro Público, aparece la fecha en que formalmente quedó inscrita en el Registro Público a mi favor el 26 de Enero 2007. Luego entonces, si bien es cierto que el Registro Público lo que hace es publicitar un hecho y no es otorgante derechos de ninguna clase; no menos cierto es que, en todo caso prueba contra terceros, así entonces, dicha fecha es contraria al supuesto evento de que en fecha 7 de Diciembre del 2006 el actor entró en posesión del Inmueble de mi propiedad porque yo lo rechazé y se lo di, porque en todo caso, lo que ese documento y fechas acreditan es que SÍ ACEPTE LA DONACION, que ese inmueble quedó formalmente inscrito como un bien de mi propiedad y que a partir del 26 de Enero del 2007 el suscrito tengo la posesión jurídica del mismo, esas si son fechas ciertas y determinadas que prueban a mi favor, que contradicen los hechos narrados por el actor y controvierten el estudio de la Juez y su valoración probatoria.

No prueban a su favor, al contrario, controvierten su dicho, prueban contra terceros y en este caso él es un tercero ajeno a ese documento. De ninguna manera pueden acreditar que en esa fecha y con ése documento el entró en posesion juridica del Inmueble disputado y que lo hizo en carácter de dueño, el mismo documento y fecha hace inverosímil su afirmación y al no acreditar que posee en virtud de un titulo de Dominio resulta evidente que no acreditó haber consumado la prescripción positiva, por no haber adquirido en carácter de dueño. Siendo aplicable la Tesis del tenor literal siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.” (la transcribe)...

*Por cuanto hace a los certificados de Finca ***** y ***** expedidos por el Instituto Registral, así como el Instrumento Notarial ***** pasado ante la fe de Notario Público ***, también han sido inexactamente valorados, en todo caso, lo mas que prueban es que dichos Inmuebles en ellos descritos pertenecen al suscrito *****; Pero de ninguna manera acreditan ni la acción ni los elementos constitutivos de ésta, menos la Posesión con el carácter de dueño de dicho Inmueble por parte del actor, porque sólo prueban lo que la autoridad afirma en ellos.*

Con respecto a los recibos de pago de servicios de Agua expedidos por ***** y ofrecidos como Prueba por el Actor, de igual manera son valorados arbitrariamente por quien Juzga, haciéndolo de manera parcial, contraria a las constancias y la propia afirmación del actor y sin sustento les otorga una calidad probatoria a su favor injustificada e infundada.

Lo anterior es así, toda vez que uno de los recibos está registrado a nombre de *****, nuestra madre; de su simple lectura es posible determinar que es el relativo al Inmueble donado en propiedad al Actor; ahí dice que se localiza en ***** (domicilio del actor) dato este que coincide con el que se observa en el Apéndice que expide el Registro Público de su escritura de Donación que acompañó a los autos, ***** y que narra la misma Juez, quien no dice en la sentencia cómo es que llegó a la conclusión que ese bien pertenece al suscrito, o que tiene que ver eso con el Inmueble de mi propiedad localizado con número *****; además de que el simple hecho de aparecer a nombre de otra persona y no de las Partes en juicio, lo hacen inatendible para la valoración y efectos que le pretende dar.

Respecto a los otros nueve recibos, también pasa por alto que ahí se identifica claramente el número del Inmueble al que corresponden y que lo es el localizado en ***** domicilio real del actor, por lo que nada tienen que ver con el inmueble de mi propiedad que aquí se encuentra en litigio y que lo es el localizado en *****; por lo que ni prueban en mi contra, ni acreditan los hechos narrados por el actor, ni la acción entablada y sus elementos. La Juez no confrontó esos recibos con los que el suscrito acompañe, en los que se observa que los recibos de pago de contribuciones del inmueble localizado en ***** fueron aportados y cubiertos por el suscrito.

En la resolución impugnada no se establece por qué razón se estima que los recibos ofrecidos por el actor pertenecen al Inmueble de mi propiedad y que afirma ahora es suyo, que con ellos demuestra que es él quien realiza los pagos del servicio de agua de mis inmuebles; el simple hecho de que él los acompañe no significa que él haya realizado esos pagos, pues recordemos que el suscrito se duele de que el actor se introdujo a mi casa en diciembre del año 2017 y ya no me permitió entrar, razón por la que interpusé una

denuncia, lo que le permitió quedarse con toda mi documentación, circunstancia probada por el de la voz con el Informe que rinde la Unidad de Investigación y con las constancias de la carpeta de Investigación ignoradas y no confrontadas por la Juez con las pruebas del actor.

Se destaca el hecho de que la Juez pase inadvertido el número que identifica la casa a la que pertenecen esos recibos de pago, y que en su portada claramente puede verse que se refieren a la Avenida ***** el cual es coincidente con el domicilio real del actor, *****, lo que se corrobora con su credencial de Elector, que obra en autos y que el mismo accionante presentó para acreditarse en las diligencias a las que compareció, Número Distinto al del domicilio del Suscrito, que es el identificado como *****, lo que también se corrobora con mi credencial de Elector que obra en constancia y con la cual me acredité al acudir a Diligencia: eventualidad esta de trascendencia para probar los hechos expuestos en relación con la acción que nos ocupa y que no fué evaluada ni considerada en la sentencia.

La Juez las valora inexactamente porque esos recibos de pago de servicios de agua no tienen que ver con mis inmuebles y con mi domicilio, ni con el inmueble en controversia; sino con el domicilio del actor, de ahí que en nada me perjudiquen ni nada prueben en mi contra y por supuesto con esos acredita ni la acción ni los elementos de ésta, ni aun relacionándolos con las otras documentales por las razones previamente expuestas; toda vez que el pago de contribuciones no es prueba idónea para citar la Posesión. A mayor claridad transcribo el siguiente criterio:

“POSESIÓN, NO SE PRUEBA IDÓNEA PARA DEMOSTRARLA EL PAGO DE CONTRIBUCIONES DEL INMUEBLE.” (la transcribe)...

Respecto a nuestras credenciales de elector que obran en autos, la Juez no las toma en cuenta, aun y cuando no hayan sido ofrecidas como prueba, empero no debe pasar inadvertido que Si ofrecí la instrumental de actuaciones; además de estar obligada a valorar todos los documentos que obran en constancia, las cuales cobran gran relevancia para los hechos expuestos y por si mismas hacen inverosímil la narrativa del actor y controvierten las demás documentales aportadas; toda vez que en las identificaciones se

*aprecia el domicilio real de las partes, el actor con número *** y el suscrito con número *** y su fecha de expedición.*

*No se debe pasar por alto que la Credencial de Elector, cuando menos justifica legalmente, la identidad y domicilio del portador, no es prueba plena pero si indiciaria y se robustece al relacionarla con otras documentales; en ese tenor mi identificación si es acorde y corrobora mi afirmación de que en ***** se localiza mi domicilio vigente actual y resulta coincidente con los Recibos de Pago de servicio de agua potable que acompañé a mi contestación y certificación de pagos, coincide igualmente con el número 406 que se aprecia en el apéndice del Registro Público del domicilio donde se localiza el Inmueble de la escritura relativa a contrato de donación que me hiciera mi Madre y que obra en autos; todo lo anterior es congruente con mi afirmación de que fui despojado del mismo en diciembre del año 2017, basta observar la fecha de su emisión 2018.*

*Por otro lado, en la Credencial de Elector del Actor ***** se observa que su domicilio vigente actual es en Calle *****lo cual es coincidente con sus recibos de pago de servicio de agua potable que acompaña en su demanda, mal valorados en sentencia como ya expuse antes porque no tienen que ver con el inmueble de mi propiedad en disputa, además de que es contraria a la afirmación del actor en su demanda de que su domicilio actual se localiza en ***** , más aun, es totalmente contrario y hace inverosímil su afirmación de que desde el año 2007 entró en posesión del Inmueble de mi propiedad identificado con el número 406, al observar la fecha de su emisión se puede leer que dice emisión 2013.*

*Si desde el año 2006 hubiese entrado en posesión de mi propiedad localizada con el número ***, entonces porque razón en el 2013 el siguió proporcionando la documentación correspondiente acreditando que su domicilio se ubica en el *** y porqué razón el suscrito pude acreditar que mi domicilio se ubica en el ***, estas eventualidades controvierten de por si las demás documentales, mal valoradas, de las que ya expusimos las razones que las desacreditan para los efectos y alcance que se les da en sentencia, por el enlace equivocado que de ellas se hace.*

Con respecto al croquis al cual la Juez también le otorga un valor probatorio excedido; destaca la Malicia y falta de probidad con

que se conduce el actor, inobservada por la Juez; En dicho croquis se resalta en color naranja una fracción de terreno a la cual le ponen casualmente el nombre de ***** , otra fracción de color Rosa, a la que, también de manera casual, la distinguen como ***** , es decir, no le ponen nuestros nombres completos, ***** y ***** ***** . La Juez pasa inadvertido que ambos hermanos, actor y demandado, nos llamamos ***** , con la diferencia de que el es ***** y yo soy ***** .

El accionante hace creer que es el quien se llama **** y no el suscrito y así relaciona los recibos de AGUA y las Donaciones exclusivamente con su persona, excluyendo a la mía. El juzgador no valora esa circunstancia y les otorga valor probatorio pleno dice, para acreditar la posesión a su nombre del Inmueble de mi propiedad; Lo cierto es que dicho croquis no tiene ese alcance, no acredita ni la posesión ni la calidad de la misma a favor del actor, ni aun relacionándolo con las otras documentales, por los motivos ya expuestos en párrafos que anteceden; cuando menos, NO respecto de los Inmuebles de mi propiedad, de tal suerte que al darle ese alcance el juzgador en beneficio del accionante, actúa con parcialidad, sin usar las reglas de la lógica y la experiencia y sin sustento legal alguno que justifique el criterio impuesto en ese sentido.

En efecto, para que prospere una revelación en el sentido de que se adquirió la posesión de un inmueble en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dió ese carácter, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, según lo ordenan los artículos 625, 626 y 729, únicamente la prueba de que se posee en ese concepto puede permitir diferenciar una posesión en concepto de propietario de una posesión derivada o precaria.

Así las cosas, el origen de la posesión no sólo debe precisarse, sino que también es necesaria su prueba fehaciente, no como acto traslativo de dominio, sino como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho, para conocer la fecha a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción, pues siendo un elemento de la prescripción el que la posesión se tenga en concepto de dueño o de propietario; esto es, que quien la detenta se conduzca

ostensiblemente y de manera objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en la misma, para hacerla suya desde el punto de vista de los hechos, la prueba es a cargo de quien pretende usucapir.

Ello es así, dado que para acreditar el concepto de dueño es necesario demostrar la existencia de un título, en cuya naturaleza esté la transmisión de la propiedad y cuyo objeto debe ser la transmisión permanente del dominio, en consecuencia, si el actor posee en virtud de una supuesta expresión que nunca existió de mi parte, ni acredito esa circunstancia y hecho en particular, dicha posesión No es originaria, en virtud de que el actor la detenta en virtud de una apreciación subjetiva a la que él pretende darle el alcance de propietario. Estimación del poseedor que se ve afectada por el hecho de que ese evento, NO se acredita con las documentales analizadas anteriormente, carece de fecha cierta, por no haberse presentado ante el registro público, o ante un fedatario público, por lo que al faltar ese dato es evidente que no queda acreditada la fecha de inicio de la posesión.

Lo anterior porque, si para que un documento privado en el que se transfiere el dominio de un Inmueble adquiera certeza de su contenido a partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad o de la fecha en que el documento se presente ante un fedatario público, con mayor razón si se tratase solo de una expresión verbal que el actor afirma dijo y que nunca justificó en autos, menos con las pruebas ya relatadas, por tanto, si no se dan estos supuestos, ni a la afirmación del actor ni a los documentos en mención se les puede otorgar valor probatorio, pues tal acontecimiento debe tener certeza jurídica, con el objeto de evitar actos fraudulentos o dolosos que permitan a cualquiera despojar so pretexto de que le regalaron un inmueble verbalmente.

De ahí que si la posesión que dice tener tiene su origen en una expresión verbal, ésta no puede estimarse como un instrumento traslativo consistente en un contrato válido, además de que es indispensable que sea un acontecimiento de fecha cierta para que tenga plena eficacia probatoria y pueda surtir sus consecuencias contra terceros; pues este dato sin duda proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto en el contenido y otorga eficacia probatoria a la fecha que ocurrió, para evitar actos dolosos

cometidos por las partes que lo aleguen y lo propongan como un acto jurídico.

Se arriba a esa convicción dado que la existencia y comprobación de la referida expresión o entrega verbal de mis bienes, tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste al actor y que lo legitima para promover un juicio de usucapión, de ahí que la autoridad deba contar con los elementos de convicción idóneos para estar en aptitud de fijar la calidad de la posesión, así como para computar su término, lo cual no ocurre en la especie.

No omitió referir que quien Juzga hace una explicación sustancial de lo que debe entenderse por la Posesión y su adquisición en concepto de dueño y cita diversas Tesis que en esencia hacen referencia a su exposición, para apoyar sus argumentos, que no se objetan por si mismos, el análisis jurídico puede ser correcto, pero NO es acorde a los Autos, a la demanda y a los elementos de la Acción que No están acreditados en el juicio.

Para efectos aclaratorios y reiterativos, el Agravio No consiste en impugnar la descripción hecha por la Juez de la acción entablada, cuales sus elementos y la forma de obtenerlos, ni en que consiste la Posesión, o que se requiere para que la Prescripción sea Procedente; eso hasta cierto punto es acertado, pues ese estudio en realidad es prácticamente un extracto de los argumentos expuestos en las Tesis citadas en que se apoya en la sentencia.

Sin embargo al revisar cuidadosamente las pruebas aportadas conforme se hizo con antelación y las tesis que acompaña, nos encontramos con que estas últimas NO son coincidentes ni con los hechos ni con las pruebas, en esa virtud no resultan aplicables al caso concreto, incluso esas tesis demuestran que en este Juicio en lo particular NO se acreditaron los elementos y factores que dan sustento a los argumentos de las señaladas Tesis y muy particularmente no son vinculantes a la acción entablada, además de que se contraponen unas con otras, en algunas se habla de la posesión de buena fe y en otras de mala fe y las exigencias no son las mismas, además de que como ya se dijo no aplican al caso concreto; por lo que la conclusión de determinar procedente y probada la Acción resulta fuera de contexto legal.

El actor expuso en su demanda que la causa por la cual entró en posesión de las fracciones de terreno que pretende usucapir, fue la expresión: "quédate con los terrenos". Y en la sentencia se avala

ese hecho no probado, que como ya vimos resulta inverosímil, al confrontar las pruebas documentales referidas; sobre todo, de autos no consta que dicha afirmación haya sido acreditada por el actor y lo anterior es así, simple y sencillamente porque NUNCA dije eso, jamás le expresé que se quedara con mis Inmuebles y en Autos el actor tampoco acreditó esa expresión y afirmación de mi parte, como erróneamente afirma la juzgadora al sentenciar, las Testimoniales a las que el juez les da valor probatorio pleno, de ninguna manera acreditan ese hecho, el ateste no acredita que se trate de los mismos inmuebles materia del juicio, no se vinculan directamente las declaraciones con las documentales aportadas y estudiadas anteriormente, a pesar de ello, quien juzga expone en la sentencia que con el dicho de los testigos y las documentales valoradas, se reúnen los elementos necesarios para considerarse como causa generadora de la Posesión.

Todo lo cual es relevante en los casos como el que se analiza puesto que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 729 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, la posesión necesaria para usucapir debe ser: "Adquirida y disfrutada en concepto de propietario"; lo cual implica que no toda posesión es apta para prescribir un bien inmueble sino sólo aquella que se ejerce con pleno dominio del inmueble en cuestión; y, el concepto de propietario si bien comprende al poseedor con un título objetivamente válido, o con un título subjetivamente válido, o aun sin título, será así siempre y cuando se demuestre: 1. Que el poseedor es el dominador de la cosa; y, 2. Que empezó a poseerla en virtud de una causa que lo conduzca a que pueda ostentarse como dueño. Lo cual lleva a sostener que el requisito relativo a que la posesión haya sido adquirida y disfrutada en concepto de propietario, implica demostrar no solamente la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño (en virtud de que el concepto de propietario no proviene del fuero interno de poseedor), sino también que se acredite que inició la posesión en virtud de una causa (hecho o acto) que le permitía válida, jurídica y eficazmente ostentarse como propietario, lo cual no obra acreditado en el presente asunto.

En apoyo a lo expuesto se cita la tesis que se identifica con los datos: ... de rubro y texto siguientes:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).” (transcribe texto).

Así entonces, debe decirse que conforme a los requisitos que deben satisfacerse para la procedencia de la acción de usucapión, tratándose de la posesión de mala fe, ésta además de ser invocada así en la demanda respectiva, señalando la causa generadora de la posesión aducida, también debe ser jurídicamente válida, originaria, no puede sostenerse exclusivamente en la interpretación del fuero interno del sedicente poseedor, debe atender a un hecho o acto jurídico eficaz y legítimo por virtud del cual se obtuvo tal posesión de un bien, para que el Juzgador se encuentra en aptitud legal de ponderar si la misma se ejerce en concepto de dueño, por constituir esto un requisito sine qua non para lograr su procedencia; es así, además, en observancia a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Sin embargo, en la especie, nada de esto ocurre, la afirmación de que le dí mis inmuebles No esta soportada por pruebas que conduzcan a justificar esa circunstancia, además de que dicha expresión por si misma, aunque no ocurrió, tampoco puede estimarse como una Donación o algo similar, ni como causa originaria, como se determina prácticamente en la sentencia, la Juez le otorga validez a esa supuesta expresión, que nunca fué probada con las pruebas relatadas, ni con las testimoniales que en este apartado se estudian. Elementos que por constituir condiciones o requisitos, deben acreditarse ante el Juzgador, y éste los debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

En lo que respecta a la Prescripción adquisitiva, la ley exige como requisito que la posesión esté fundada en justo título, no basta con revelar el origen de esta y afirmar que se posee a título de dueño, debe probarse la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, debe ser acreditado.

En esa tesitura, en primer término se establece que la posesión en concepto de dueño efectivamente es un elemento esencial de la acción de usucapión, porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio del bien a usucapir; en ese orden de ideas el

título que es apto para la usucapión puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo; éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir, en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente.

Esta Circunstancia y hecho de ninguna manera se encuentra acreditado en los Autos, ninguna de las pruebas aportadas resulta apta o suficiente ni legalmente eficaz para demostrarlo, de ahí el agravio que me genera por afirmar lo contrario la Juez en la sentencia impugnada.

En cuanto al título subjetivamente válido se considera como tal aquél que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. En ese contexto legal debe señalarse que cuando se tiene título, objetiva o subjetivamente válido LA POSESIÓN EN CARÁCTER DE DUEÑO DEBE EMANAR DE UN ACTO JURÍDICO QUE POR SU NATURALEZA SEA TRASLATIVO DE PROPIEDAD, COMO LO SON: LA VENTA; LA DONACIÓN; LA PERMUTA; EL LEGADO; LA ADJUDICACIÓN POR REMATE; LA DACIÓN EN PAGO, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno en calidad de depositario, comodatario, usufructuario, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron, habida cuenta de que el acto jurídico traslativo de propiedad, incuestionablemente debe cumplir la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

El Juzgador pasa por alto estas eventualidades y dá por hecho que en autos se acredita la causa generadora de la Posesión y que es originario, otorgándole ese alcance a una supuesta expresión de mi parte, que NI OCURRIÓ NI FUÉ PROBADO EN LOS AUTOS QUE LA EXPRESÉ EN ALGÚN MOMENTO, pero que además es insuficiente aun si hubiese ocurrido, lo cual reitero No es verdad.

Cobra aplicación la Tesis identificada como: ... "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL JUSTO TÍTULO NECESARIO PARA DEMOSTRAR EL ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO NO SE ACREDITA CON UNA DONACIÓN VERBAL. (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO)." (transcribe texto)...

A mayor abundamiento cabe decir, que la posesión en concepto de propietario no sólo exige la exteriorización del dominio

sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre el y disfrutando del mismo, SINO QUE TAMBIÉN EXIGE SE ACREDITE EL ORIGEN DE LA POSESIÓN, PUES AL SER EL CONCEPTO DEL PROPIETARIO O DE DUEÑO UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN, EL ACTOR DEBE PROBAR QUE INICIÓ LA POSESION CON MOTIVO DE UN TÍTULO APTO PARA TRASLADARLE EL DOMINIO, QUE PUEDE CONSTITUIR UN HECHO LÍCITO NO PERO QUE EN TODO CASO DEBE SER BASTANTE PARA QUE FUNDADAMENTE SE CREA QUE POSEE EN CONCEPTO DE DUEÑO O DE PROPIETARIO Y QUE SU POSESIÓN NO ES DERIVADA O PRECARIA.

Consecuentemente, si el actor, al promover juicio prescriptivo, alude a una expresión verbal que en sí es un evento vago, inverosímil y fuera de contexto legal como la causa generadora de su posesión y si en el curso del juicio no prueba esa causa y evento debidamente, ni que posee en virtud de un título de dominio jurídica y objetivamente válido y suficiente para trasladar el domicilio, es evidente que no acreditó haber consumado en su favor la prescripción positiva. Lo anterior es así porque su supuesta causa generadora en realidad fué a motuo propio, el solo decidió que el suscrito le había dado mi inmueble, sin acreditarlo, es decir la supuesta causa generadora proviene de su fuero interno y las testimoniales no acreditan que fuera de otro modo.

Para mayor claridad me permito exponer la Tesis registrada como:

“POSESIÓN APTA PARA PRESCRIBIR. (Transcribe texto)”

En ese sentido la Prueba testimonial, resulta inatendible y mal valorada por la Juzgadora, porque aún cuando la prueba testimonial quede al arbitrio del Juzgador, esto no debe violar las reglas fundamentales que versan sobre las pruebas, específicamente la lógica y la experiencia; De tal suerte que los dichos de los testigos no pueden tomarse de forma inmediata como ciertos, de manera que pueda otorgárseles un valor probatorio pleno a estas declaraciones, solo basándose en que aparentemente cumplan con los requisitos del numeral 409 del Procedimiento Civil, como afirma la Juez, que además al revisar las declaraciones, se desprende que no es así.

ARTÍCULO 409.- (transcribe texto).

Para esto, la prueba testimonial deberá ser valorada de manera íntegra y racional por parte del Juzgador y ciertamente se enfocará en:

1.- Que los hechos declarados por el testigo coincidan con los hechos declarados dentro de la Litis.

Los hechos narrados por los testigos no son coincidentes con la Litis, toda vez que ninguno de ellos expuso cómo fué que el actor adquirió la posesión del Inmueble de mi propiedad con el carácter de Propietario, aunque hablaron de posesión, ninguno supo explicar o revelar una causa originaria objetiva y menos que esta fuera generadora de la posesión apta para prescribir, de hecho de las declaraciones de los testigos se desprende que el actor decidió por su propia cuenta introducirse al inmueble de mi propiedad, porque según refieren el suscrito no me hacía cargo de el mismo.

2.- Que los testigos hayan conocido por si mismos los hechos declarados, teniendo cuidado en que estos no hayan sido inducidos o referenciados por terceras personas y que hayan oído las palabras de quien se dice las pronunció; en este caso tanto el actor como la Juez en sentencia afirman que la causa generadora de la posesión radica en que el suscrito le di el Inmueble de mi propiedad bajo la siguiente expresión:

*“... me dice de manera tajante quédate con los terrenos a mi no me van a dar migajas, por lo que el suscrito tanto cuando se me heredó como cuando se me donó la parte correspondiente, tomé posesión tanto de la fracción que me correspondió por herencia como de las fracciones que le correspondían a mi hermano ahora demandado *****”, por lo que desde el 07 de Diciembre del 2006, tengo en posesión material y en carácter de propietario los inmuebles que pertenecen a mi referido hermano y esa es la causa generadora de mi posesión en mi carácter de dueño...”*

Sin embargo, en ningún momento de la declaración de los Testigos se observa que hayan escuchado esas palabras, que hayan estado presentes cuando ese supuesto evento sucedió, tampoco estuvieron presentes cuando el actor entró o inició en la posesión.

Que exprese los medios por los cuales conocieron los hechos. Dicen haber estado en el inmueble, pero no precisan en cuál de ellos, no exponen como es que al estar en el lugar, supieron cual era la diferencia entre el inmueble de mi propiedad y el que pertenece al actor, dicen acudir ahí a ver al actor por diversos motivos, pero si se

*confronta su declaración con el mismo croquis propuesto por el actor y por la Inspección, se obtiene que los inmuebles están juntos, que son relativos a casas habitación con espacios de terreno sin construir que los enlazan, de manera que no es susceptible de percibirse con los sentidos a simple vista al interior de estos, dónde empieza un inmueble y dónde termina el otro, incluso se requirió de medidas y aparatos especiales de los peritos para determinarlo, luego entonces en ningún momento precisaron que estuvieron en mi domicilio ubicado en ******, solo afirmaron que estuvieron en el Inmueble y que ese es del actor porque él se encuentra ahí.*

4. Que el testigo justifique la veracidad del porqué se encontraba en el lugar de los hechos. Esta eventualidad tampoco quedó debidamente justificada, solo hay que ver las preguntas y sus respuestas, para percatarse que no acreditaron la veracidad del motivo por el que han estado en ese lugar y sobre todo que es el mismo que me pertenece.

La Juzgadora no valoró debidamente ni sus declaraciones, ni la tacha de testigos la cual desechó, desatendiendo elementos sustanciales que restan credibilidad a su dicho, dándole un sentido distinto a sus respuestas, a pesar de que de las mismas se infiere que fueron referidos por terceros sobre los hechos y atribuye una vertiente diferente al Incidente respectivo, afirmando que fueron tachados por considerarlos amigos del oferente y que ese no es motivo para desestimarlos, sin embargo esto no es lo que se alega, sino que su situación afectiva, influyó en su ánimo para buscar favorecerlo, lo que se observa atendiendo sus respuestas, que no son creíbles a la luz de los hechos además de que resulta inverosímil que a simple vista, los testigos hayan sacado en conclusión que un inmueble mide doscientos metros cuadrados y otro novecientos metros cuadrados, casualmente las medidas aproximadas de cada uno, sin explicar de manera razonada cómo es que obtuvieron ese dato, y cómo supieron cuáles son los límites de cada predio para poder determinar que tienen esas medidas. Si reiterando, el Perito que acudió a la Inspección, debió utilizar aparatos específicos, mapas municipales y demás cálculos, para poder determinar la medida de cada inmueble, y ellos a simple vista sin necesitar nada, llegaron a esa conclusión; la Juez no observa eso y no confronta el dicho de los testigos con el croquis y con la Inspección, sino que las

relaciona sin causa justificada para darles un valor proborio sin responder a las reglas de la sana crítica.

*La testigo ******, expone en varias ocasiones que el actor, le pidió que lo apoyara, que él fué quien le dijo lo que iba a declarar, No estableció la diferencia entre un inmueble y otro; afirmó que el actor se hizo cargo de los inmuebles porque yo no me hice cargo de ellos y no tengo interés en "vivir aquí", afirmó haberme visto esporádicamente y que eso ocurrió cuando yo llegaba a la propiedad, expuso que fué el mismo actor quien le dijo que él tenía la posesión del inmueble.*

El Segundo testigo dice conocer al actor desde hace 15 años y que desde que lo conoció ya vivía en el lugar, lo que no coincide con las documentales aportadas, tampoco supo diferenciar los inmuebles, cuál es el del suscrito y cual el del actor y como supo diferenciar a cuál pertenece cada uno, y afirma que los inmuebles estaban abandonados, luego entonces en ningún momento confirmó la causa generadora de la posesión, prácticamente lo que se entiende de su declaración es que el actor entró ahí porque los vió abandonados, esa no es una causa válida generadora de la posesión, no es un justo título, también afirmó que fue el mismo actor quien le dijo que él tenía la posesión, es decir, NO le consta, es por referencia de tercero, reitera en varias ocasiones el afecto y amistad que le profesa al actor.

El tercer testigo está en las mismas circunstancias que los anteriores testigos, de manera subjetiva a título personal le otorga la calidad de poseedor al actor, no dice cuál es la causa generadora de la Posesión y menos aún refiere que esa calidad fué adquirida en carácter de dueño, al contrario lo que afirma es que el actor se introdujo por su propia cuenta porque dice estaban abandonados, eso no es un justo título no acredita que se los doné.

Así entonces, los supuestos motivos que cada uno refirió de cómo se percataron de la fecha de su posesión, no son creíbles a la luz de la lógica y la experiencia, la causa generadora de su posesión no es coincidente con el dicho del actor, es evidente su aleccionamiento, en su declaración casualmente hablaron de los conceptos que la ley exige para los efectos de la prescripción, posesión pública, pacífica y continua, es decir, no se infiere de sus respuestas, sino que ya traían esos conceptos en mente para expresarlos; la razón de su dicho es vaga. De sus respuestas se

observa que No precisaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar que permitan advertir que la posesión que dice tener el actor, hubiera sido adquirida en carácter de dueño, con un justo título.

Cobran aplicación las tesis que enseguida se transcriben...

*“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.”,
“DECLARACIONES DE LOS TESTIGOS. RAZÓN FUNDADA DE SU
DICHO.” (las transcribe).*

En lo que respecta a la Inspección Judicial, la misma no es apta para determinar que el actor entró en posesión bajo un justo título y menos que haya sido en carácter de dueño, lo más que hace esta prueba es identificar medianamente los inmuebles, pero ni por si misma ni administrada con las pruebas objetadas, lleva a la conclusión de haberse acreditado los elementos la acción entablada y el carácter de dueño, como tampoco revela la causa generadora de la posesión, por lo que agravia que la Juez la considere así en sentencia.

*Me agravia la equívoca interpretación y análisis que hace de la confesional vertida por el suscrito, pues nunca acepté que el actor estuviese en posesión del Inmueble de mi propiedad desde la fecha que indica, lo que acepté es que está en posesión de una fracción de unos lotes, pero esa fracción se refiere al inmueble que de por sí a él le pertenecen y que le fueron dados en herencia por nuestro padre y posterior donación de nuestra madre, incluso referí que desconocía exactamente a qué fracción hacían referencias los lotes ***** , porque esos números no coinciden con mi domicilio que lo es el ubicado en ***** , pero afirmé que sí se refería a su propia casa, estaba en lo cierto porque eso debía corresponder al inmueble de su propiedad, incluso aclaré que en ese lugar son 3 lotes, por lo que el suscrito tenía confusión respecto a qué lotes son los relativos a los números ***** y confirmé que el actor, me hechó fuera de mi casa en el año 2017, reiterando que de mi domicilio en controversia siempre estuve en posesión desde que mi padre falleció y en la declaración de parte insistí que mi domicilio esta en el ***** en esta ciudad: no obstante la Juez saca de contexto mi declaración y aprovecha mi confusión para determinar que acepté los hechos y la posesión del actor desde el año 2006 lo cual es absolutamente falso y contrario a las constancias de autos.*

No dió valor probatorio a mi favor de las respuestas dadas por el actor a la confesional a su cargo, en la que admite que CARECE DE JUSTO TÍTULO para poseer, y que el suscrito entré en posesión de la propiedad desde que mi padre nos la donó.

De igual forma me genera Agravio que la Juez haya desestimado las pruebas aportadas por el suscrito, en mi defensa, que se haya limitado a darles un valor probatorio pleno, pero sin especificar el alcance de su valor, ni qué es lo que el suscrito acredite con las mismas. Cuando dichas pruebas controvierten y prueban en contra de la acción entablada por los motivos expuestos en párrafos anteriores, es decir, las pruebas que aporté, si son coincidentes y avalan mi dicho expuesto en mi escrito de contestación de demanda.

Me agravia que la Juez estime que no opuse excepciones y defensas, cuando éstas se desprenden de mi propia contestación a los hechos y de las pruebas aportadas, específicamente la falta de acción y de derecho para demandar del actor, no siendo necesario que el suscrito haga una denominación precisa de una defensa o excepción en particular, al resolver y afirmar lo contrario la Juez violenta el sentido de lo dispuesto por el artículo 273 Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Me genera Agravio también que el Juzgador haya desechado la reconvencción entablada, sobre Acción Plenaria de Posesión y Acción Publiciana, pues el material probatorio aportado por el suscrito, demuestra sin lugar a dudas la procedencia de mi acción, toda vez que acredite mi justo título, con la donación hecha por mi madre del inmueble en disputa, con el informe rendido por la Unidad de Investigación, con la carpeta de investigación, con los testigos y demás documentales que acompañé, justifiqué mi derecho a poseer y que no me encuentro actualmente en posesión de mi inmueble, con el mismo material de mi intención que señalé en párrafos anteriores, y las que obran en autos; sirve de apoyo la Tesis:

*“POSESIÓN, ACCIÓN PLENARIA DE. REQUISITOS.”
(transcribe texto).*

En efecto mi carácter de dueño y poseedor jurídico del inmueble quedó demostrado incluso con el ejercicio de la acción entablada por el actor y los mismos documentos que él exhibió para demandar, además de que está respaldada por las documentales que el suscrito aporté de mi intención y con todas las demás pruebas

que acompañé, incluyendo las testimoniales, no obstante la Juez no las valoró debidamente, desatendió los hechos y las pruebas, pues ciertamente las valoró pero no dijo ni expresó motivos justificados y fundados para desestimarlas y declarar improcedente la acción propuesta por el suscrito, a pesar de que la ley me otorga el derecho de entablar acción publiciana o reivindicatoria y acredité debidamente sus elementos en juicio. A mayor claridad transcribo la Tesis:

“ACCION PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESIÓN. PUEDE SER INTENTADA TANTO POR EL PROPIETARIO COMO POR EL POSEEDOR DE LA COSA. (Transcribe texto)”

TERCERO:- Previo al análisis de los anteriores puntos de discordia, esta autoridad estima pertinente reproducir en lo conducente, las consideraciones emitidas por la Juez Natural en la sentencia impugnada; lo cual se realiza de la siguiente manera:

*“...Ahora bien, con base a lo expuesto por la actora, se desprende que la pretensión de la accionante es lograr la declaración judicial de prescripción positiva del inmueble motivo de la controversia, respecto del cual se ostentó como poseedor en concepto de dueño durante más de 10 años, habiéndose reunido los requisitos necesarios para ello, haciendo hincapié que su posesión lo es de mala fe; por lo cual, y tomando en cuenta el principio de congruencia en las sentencias, se debe resolver únicamente las pretensiones deducidas por las partes en el juicio, y así tenemos que el actor refirió haber entrado en posesión desde el 7 de diciembre del 2006, de los inmuebles identificados como: a) fracción de los lotes ***** de la manzana *** de la zona centro, anteriormente zona urbana del ex-ejido *****, del municipio de *****, con superficie de *****; b) fracción de los lotes ***** de la manzana *** de la zona centro, anteriormente zona urbana del ex-ejido *****, del municipio de *****, con superficie de *****; fundado su petición en los artículos 729 y 730 fracción III del Código Civil; en esa medida la juzgadora se encuentra constreñida a resolver la materia de la litis en el juicio; cobrando aplicación la siguiente Contradicción de tesis de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Novena Época; Registro: 175851; publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su*

Gaceta XXIII, Febrero de 2006; Materia(s): Civil; Tesis: 1a./J. 200/2005; Página: 441; bajo el siguiente rubroy texto: **PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI LA ACCIÓN SE EJERCE CON BASE EN LA POSESIÓN DE BUENA FE, EL JUZGADOR SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ANALIZAR DE OFICIO LA POSESIÓN DE MALA FE. (Transcribe texto).**

Por lo que, se procede a entrar al estudio de la acción, para lo cual viene al caso mencionar lo establecido por el Código Civil en los siguientes numerales.:

Artículo 721.- (Transcribe texto).

Artículo 729.- (Transcribe texto).

Artículo 730.- (Transcribe texto).

De los anteriores precepto se puede decir que, para usucapir es necesario acreditar la posesión, la cual a su vez, tiene que cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua; y

IV.- Pública;

Por lo cual debemos estudiar cada requisito, lo anterior para el efecto de verificar si el actor acreditó la posesión necesaria para poder usucapir el bien inmueble materia de litigio.

Y tenemos que para el caso de acreditar el primer elemento que lo es la adquisición y el disfrute del bien inmueble en concepto de propietario, ofreció las pruebas documentales, así como la pruebas confesional, testimonial e inspección judicial, valoradas en el capítulo respectivo; así mismo, es menester mencionar lo establecido en los numerales 694, 695 y 696 del Código Civil vigente:

ARTÍCULO 695.-(Transcribe texto);

ARTÍCULO 696.- (Transcribe texto);

ARTÍCULO 697.- (Transcribe texto).

Desprendiéndose de los anteriores artículos que, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer. Y que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, aún y cuando sea de mala fe, ya que el demandante debe señalar y demostrar la causa

generadora de la posesión y cuándo ocurrió, a fin de que la suscrita Juzgadora pueda determinar la calidad y naturaleza de dicha posesión y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, máxime que no toda posesión es útil para que se materialice la figura de mérito, pues casos habrá en que se haya obtenido con violencia, en que la posesión útil comienza cuando medie una causa legal posterior para adquirir la misma pacíficamente; así también, no basta con que alegue y demuestre haber poseído durante determinado tiempo, que incluso puede ser mayor al establecido por la ley en materia de prescripción positiva, pues es menester que el sujeto exprese y acredite la causa que la originó, ya que de lo contrario no se podría diferenciar una posesión en concepto de propietario de una posesión derivada o precaria.

Ahora, siendo uno de los requisitos para la prescripción el que el bien inmueble se posea en concepto de propietario, dicho concepto entraña actos positivos realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que es necesario que el Juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción; cobrando puntual aplicación al anterior razonamiento la siguiente Jurisprudencia del Primer Tribunal Colegiado en Materia civil del Tercer Circuito; No. Registro: 913,547; Materia(s): Civil; Novena Época; Publicado en el Apéndice 2000; Tomo; IV, Civil; Tesis: 605; Página: 565; Genealogía: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA, NOVENA ÉPOCA, TOMO II, SEPTIEMBRE DE 1995, PÁGINA 475, TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO, TESIS III.1o.C. J/6.; bajo el siguiente rubro y texto: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO." (Transcribe texto).

Así también la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; No. Registro: 392,443; Materia(s): Civil; Sexta Época; Publicada en el Apéndice de 1995; Tomo IV, Parte SCJN; Tesis: 316; Página: 213; bajo el siguiente rubro y texto: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN." (Transcribe texto).

Igualmente, la Tesis del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Segundo Circuito; Época: Décima Época; Registro: 2009239; Publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 18, Mayo de 2015, Tomo III; Materia(s): Civil; Tesis: XII.C.1 C (10a.); Página: 2292; bajo el siguiente rubro y texto: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN DE MALA FE SIN JUSTO TÍTULO ES APTA PARA QUE OPERE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA)". (Transcribe texto).

Por lo tanto, no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión; sirviendo de apoyo la siguiente Contradicción de Tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; No. Registro: 392,444;Materia(s): Civil; Octava Época; Publicada en el Apéndice de 1995; Tomo IV, Parte SCJN; Tesis: 317; Página: 214; Genealogía: APENDICE '95: TESIS 317 PG. 214; bajo el siguiente rubro y texto: "PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION". (Transcribe texto).

*Siendo el caso que nos ocupa, que la actora menciona en el hecho 3 (foja 7) de su demanda que el origen de su posesión lo es "...el suscrito tanto cuando se me heredó como cuando se me donó la parte correspondiente, tome posesión tanto de la facción que me correspondió por herencia como de las fracciones que le correspondían a mi hermano ahora demandado *****", por lo que desde el 7 de Diciembre del 2006, tengo en posesión material y en carácter de propietario los inmuebles que pertenecen a mi hermano, y esta es la causa generadora de mi posesión en mi carácter de dueño,.."; y para acreditar lo anterior, el actor exhibió diversas documentales relativas a los pagos realizados del bien inmueble valorados en el capítulo respectivo, ahora bien, los testigos manifestaron que la actora posee dicho bien desde DICIEMBRE DEL 2006, sin que existieran actos que perturbaran su*

posesión; máxime que el poseedor tiene en su favor la presunción de poseer en nombre propio, por lo tanto, al vincularse las probanzas ofrecidas por la accionante con la prueba confesional a cargo del demandado valorada en el capítulo respectivo, en la cual, el propio ***** ***** ***** , acepta en las posiciones 1 y 2 que le fueran formuladas, que su hermano ***** ***** ***** desde el 7 de diciembre del 2006 tiene la posesión de los bienes objeto del presente juicio; y si bien es cierto, el demandado alega también tener posesión del inmueble, lo cierto es que de las pruebas testimonial de ambas partes, los testigos refieren que el demandado tiene domicilio en el vecino país de *****; igualmente, con la inspección judicial quedó acreditado que es el C. ***** ***** ***** quien tiene la posesión de los bienes inmuebles, creando en la suscrita la convicción suficiente para tener por demostrada la causa generadora de la posesión que ostenta el C. ***** ***** ***** , carga que ésta tenía que acreditar cuando se invoca la posesión como base de la prescripción adquisitiva, ya que, no basta invocar la situación de poseedor o detentador, sino que es menester que se compruebe la existencia de la causa generadora de la posesión, y la carga de la prueba del acto generador de la posesión, no como acto traslativo de dominio, sino como hecho jurídico que produce consecuencia de derecho, cuya prueba incumbe a quien hace valer la prescripción, ya que debe probar que el acto se cree bastante para transferir el dominio. Resultando que, con el dicho de los testigos y las documentales públicas exhibidas en autos, reúnen los elementos necesarios para considerarse como causa generadora de la posesión que ***** ***** ***** entró en posesión de los bienes de su hermano ***** ***** ***** en fecha 7 de diciembre del 2006, dejando a la suscrita en posibilidad de verificar la fecha en la cuál empezó a correr el término de la prescripción, es decir, desde el **7 de diciembre del 2006**, fecha en la cual entró sin título en posesión de los bienes inmuebles, ya que, como ha quedado claro, el actor invoca la posesión de mala fe, por lo cual, únicamente es necesario acreditar la causa generadora de la posesión que, además, sean en concepto de propietario, y como se acreditó en la especie, el actor entró sin justo título revelando la causa generadora de posesión, y que dicha posesión la ostenta en carácter de dueño, ya que de la testimonial ofrecida por la parte actora se demuestra que ante la sociedad se conduce como dueño del bien, testimonio que no fue

desvirtuado por la parte contraria; de ahí que, al haber acreditado, la causa o motivo, por la cual entró en posesión del bien, acreditó debidamente el requisito fundamental de la calidad de la posesión que lo es, en calidad de propietario.

Una vez que fue acreditada que la posesión que ostenta la parte actora sobre el bien inmueble materia de litigio, es apta para usucapir, tomando en cuenta que fue adquirida y es disfrutada en concepto de propietaria, primer elemento que estatuye el numeral 729 del Código Civil, se procede a entrar al estudio de los demás elementos que refiere dicho numeral, y que lo son:

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

*En cuanto al segundo elemento que lo es, la posesión pacífica, según el numeral 716 del Código en comento, es posesión pacífica “la que se adquiere sin violencia”, y tal como se acreditó en autos, el actor entró en posesión de los inmuebles sin violencia, ya que el propio demandado ***** al contestar la posición 9 en la prueba Confesional a su cargo, manifestó que ***** entró en forma pacífica a ocupar los inmuebles, no hubo violencia, adminiculándose lo anterior, con el dicho de los testigos al contestar la pregunta 13 del interrogatorio, establecieron que el C. ***** no utilizó la violencia para entrar en posesión material de los inmueble, es decir, no medió acto alguno de violencia, elemento que no fué desvirtuado con prueba alguna por la parte contraria, ya que las copias certificadas de la CARPETA DE INVESTIGACIÓN ***** denunciada por ***** fué en contra de ***** no en contra del actor; de ahí que quede igualmente acreditado el presente requisito.*

*El tercer requisito que trata sobre la posesión continua, el numeral 717 del Código Civil, estatuye que; “es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Artículo 741.”, y según se desprende de autos, y en particular la confesional a cargo de demandado ***** en su contestación a la posición 10, aceptó que tienen conocimiento que desde el 7 de diciembre del 2006 fecha en que entró en posesión de los inmuebles motivo de esa acción, el señor ***** ha permanecido ocupándolos ininterrumpidamente; lo cual adminiculado con la prueba testimonial, se acredita que la posesión que ostenta el actor*

ha sido continua, ya que desde hace más de 10 años no ha sido perturbado en su posesión de ninguna manera; por lo tanto, queda acreditado fehacientemente éste requisito. La suscrita no pierde de vista la Carpeta de Investigación exhibida en autos, sin embargo, como el propio demandado refiere, dichos actos acontecieron el 1 de noviembre del 2017, y la denuncia se entabló en contra de ***** no del actor, por lo cual, no puede decirse que interrumpió la posesión, sin que se pierda de vista que la fecha en que se cumplieron los 10 años de la posesión apta para usucapir lo es el 7 de diciembre del 2016.

Finalmente, en cuanto a la posesión pública que la parte actora debe ostentar sobre el bien, el artículo 718 del Código antes mencionado, claramente dispone que: “es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos.”; requisito que igualmente se acredita con la prueba testimonial e inspección judicial valoradas en autos, puesto que se desprende la realización directa de los hechos posesorios por el mismo poseedor.

En esa tesitura, se concluye que el accionante ha justificado plenamente los hechos constitutivos de su acción..

Ahora, si bien es cierto el artículo ARTÍCULO 237 del Código de Procedimientos Civiles en vigor establece: (Transcribe texto), de la contestación de demanda no se desprende que el demandado haya hecho valer excepciones; puesto que sus argumentos son tendientes a contestar los hechos de la demanda, además, las pruebas ofrecidas lo eran con el fin de acreditar los hechos contestados y no demostrar excepciones.

QUINTO: Por lo anterior, al haber acreditado el actor los hechos constitutivos de su acción y el reo no demostró excepciones como era su obligación, atento a lo dispuesto por el artículo 273, del Código Adjetivo Civil, por lo que la posesión que ejerce el accionante sobre los inmuebles litigiosos, cumple cabalmente con lo dispuesto por los artículo 721, 729 y 730 del Código Civil vigente, en cuanto a los requisitos necesarios para que proceda la prescripción positiva como lo son: Que sea adquirida y disfrutada en concepto de propietario, así como en forma pacífica, continua y pública; toda vez que de las documentales, testimonial, confesional, inspección judicial que obran en autos y demás elementos de prueba aportados y desahogados, se acreditó, en opinión de la que esto juzga, que en el caso específico de la posesión que ostenta el C. ***** ***** ***** se

actualiza la hipótesis de procedencia de la acción ejercitada a que se refiere el invocado numeral 729 del Código civil...

*Una vez que se declaró la procedencia de la acción principal, la suscrita procede a entrar al estudio de la acción PLENARIA DE POSESIÓN interpuesta vía RECONVENCIONAL por el demandado ***** *****, sin embargo, el actor reconvenido opuso la EXCEPCIÓN DE PRECLUSIÓN DE LA ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN, la cual es necesaria estudiar previamente a la acción reconvenicional, toda vez que de llegar a prosperar la misma queda destruida la acción.*

*Por lo anterior, se procede primeramente a entrar al estudio de la EXCEPCIÓN DE PRECLUSIÓN DE LA ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN, la cual haciéndola consistir el actor reconvenido en que la acción intentada por el demandado reconveniente es improcedente, ya que la acción principal lo es la acción de usucapión o prescripción positiva sobre los bienes motivo del mismo, por lo cual, se encuentra impedido para hacer valer dicha acción plenaria de posesión, al tenor del numeral 616 del Código de procedimientos Civiles, que a la letra dice: (Transcribe texto).- Vista y analizada la excepción en comento, la misma resulta PROCEDENTE, tomando en cuenta que por disposición expresa de la ley, la acción plenaria de posesión resulta improcedente al acreditarse en la acción principal que transcurrió el término para la adquisición de los inmueble por prescripción; ello es así, ya que la acción plenaria de posesión es en la cual se discute la posesión del bien, y la usucapión persigue la declaración de haber adquirido un bien por el transcurso del tiempo hábil para prescribir; ahora, en la acción de prescripción positiva entablada en el presente juicio, en ningún momento se está reclamando en virtud de un título, sino al contrario, acepta que quien tiene título de propiedad del inmueble lo es el demandado ***** *****, sin discutirse quién tiene mejor derecho para poseer, ya que la finalidad de la prescripción es precisamente castigar una conducta abstencionista y negligente de un propietario que no actúa el contenido económico de su derecho, y privilegiar la acción del poseedor que incorpora un bien al circuito económico, posee, explota, produce, crea riqueza y genera un beneficio general, al margen de la titularidad formal; es decir, al quedar acreditado que el actor adquirió por el transcurso del tiempo el derecho de propiedad del inmueble, por ende, desaparece el derecho de la propiedad del*

demandado reconveniente, quien alega tener mejor derecho en base a su justo título, de ahí, que no sería lógico el análisis del plenario, ante la procedencia de la usucapión, si el elemento propiedad de la primera es menester sujetarlo a estudio, en la prescripción positiva; sirve de apoyo a lo anterior por analogía, la siguiente tesis del Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito; Época: Novena Época; Registro: 187732; publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XV, Febrero de 2002; Materia(s): Civil; Tesis: XVI.4o.6 C; Página: 900; bajo el siguiente rubro y texto: “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, ACCIÓN DE. NO PUEDE EJERCITARSE SIMULTÁNEAMENTE CON LA PLENARIA DE POSESIÓN”. (Transcribe texto).

*Por lo anterior, al haber acreditado el actor reconvenido la EXCEPCIÓN DE PRECLUSIÓN DE LA ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN, carga que le impone el numeral 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; la suscrita titular declara IMPROCEDENTE la acción PLENARIA DE POSESIÓN vía RECONVENCIONAL interpuesta por el demandado reconveniente ***** en contra del actor reconvenido ***** , en consecuencia, se absuelve al actor reconvenido de todas y cada una de las prestaciones que reclama el demandado reconveniente...”*

En desacuerdo con dicha determinación, ***** interpuso recurso de apelación, correspondiendo conocer del mismo a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar; y al respecto el discordante señala medularmente en un aspecto de sus motivos de disenso, que contrario a lo establecido por la Juzgadora de origen, el actor principal omitió acreditar el elemento de la acción consistente en la causa generadora de la posesión respecto de los bienes inmuebles materia del presente juicio.

Tal argumento resulta esencialmente fundado y procedente, pues como se desprende del fallo impugnado, la A quo determinó que el actor señaló en su escrito inicial de demanda, que tanto cuando se le había heredado, como cuando se le había donado la parte correspondiente, tomó posesión tanto de la facción que le

correspondió por herencia, como de las fracciones que le correspondían a su hermano ahora demandado ***** , por lo que desde el siete de diciembre de dos mil seis contaba con la posesión material y en carácter de propietario de los inmuebles que pertenecen a su hermano, y que ésta era la causa generadora de su posesión en su carácter de dueño; teniendo la A quo por acreditada tal aseveración, y por lo tanto dicha causa generadora de la posesión.

Lo cual se estima incorrecto, pues ello resulta insuficiente para justificar que el promovente contaba con un título que le facultara para disponer de los bienes materia del presente juicio en concepto de dueño, entendiendo por título, la causa generadora por la que entró a poseer ese bien inmueble, a fin de determinar si la posesión era jurídica, derivada o se trataba de una simple detentación; de ahí que las constancias del procedimiento, no demuestran el mencionado elemento de la acción. Y es que de acuerdo a lo preceptuado en los artículos 729 del Código Civil y 273 del de Procedimientos Civiles, uno de los requisitos para que prospere la prescripción, es que el bien inmueble que se pretenda usucapir, se posea en concepto de dueño o propietario; y que al actor le corresponde probar los hechos de sus pretensiones, es decir, el concepto de propietario; por lo que resulta claro, que no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario, sino que también es menester que se demuestre que la causa que originó esa de posesión, sea eficaz para deducir que el poseedor entró en el inmueble creyéndose propietario, lo cual constituye un requisito esencial que debe presentar la posesión para que pueda prescribirse; por lo que, el hecho de probar tal extremo es de total

importancia; de ahí que para el ejercicio de la presente acción de prescripción positiva, el poseedor no sólo debe acreditar, el ostentarse con el carácter de propietario y haber detentado la cosa por más de diez años, sino que requiere justificar el hecho o acto que sea o se crea suficiente para transferir la propiedad, es decir, la causa generadora de la posesión; lo que no aconteció en la especie.

Cabe agregar, que no existe disposición legal en nuestra legislación para sostener, que tratándose de prescripción positiva apoyada en la posesión de mala fe, no se requiera revelar la causa generadora de la posesión y probar que ésta fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario, ya que el artículo 697 del Código Civil, sólo prevé los casos en que debe considerarse como posesión de mala fe, pero el que establece los requisitos necesarios para que la posesión sea apta para usucapir es el diverso 729 de la misma legislación, destacándose entre éstos requisitos, el que la posesión debe ser adquirida y disfrutada en concepto de dueño, lo que significa, que quien pretenda adquirir por usucapión, debe acreditar que adquirió y disfrutó en concepto de dueño el bien que se procura usucapir, lo cual como se dijo, no se encuentra demostrado con el hecho invocado por el actor en su escrito de demanda.

Luego entonces, la acción de prescripción que intenta el actor principal no puede prosperar, por no haber acreditado contar con el justo título que le haya transferido el dominio o el derecho real correspondiente, pues no justificó la causa generada de su posesión, como se mencionó con antelación, concluyéndose, que no se dan las condiciones necesarias para usucapir establecidas en la Ley y por lo tanto no nos encontramos dentro del supuesto contemplado por el artículo 736 del Código Civil.

Es aplicable por analogía a las anteriores consideraciones, la jurisprudencia de la Tercera Sala de Nuestro Máximo Tribunal del País, consultable en el Apéndice del Semanario Judicial de la Federación 2000, Tomo IV, Civil, Página 271, que dice:

“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.- De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

Y la sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 101, cuyo rubro y texto son:

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

Ahora bien, toda vez que la A quo declaró improcedente la acción reconvencional de juicio plenario de posesión interpuesto por ***** en contra de ***** , por haber estimado la procedencia de la acción principal consistente en juicio de

prescripción positiva; y en virtud de que ésta alzada, a la luz de los agravios hechos valer por el apelante, declaró la improcedencia de la acción principal; lo que procede, a fin de no dejar en estado de indefensión al actor en reconvención, es reasumir la jurisdicción del caso, a fin de analizar la citada acción reconvencional de juicio plenario, lo cual se realiza de la siguiente manera:

En primer término, cabe destacar que el artículo 614 del Código de Procedimientos Civiles establece:

“ARTÍCULO 614.- Para determinar la mejor posesión, deberán observarse por el juez las siguientes reglas: I.- Si ambos poseedores tienen justo título prevalecerá la posesión que esté amparada por uno mejor; II.- Si ambos poseedores tienen títulos iguales, prevalecerá la posesión más antigua; y, III.- Tratándose de inmuebles, se considerará mejor posesión la que esté registrada, y si ambas lo están, prevalecerá la amparada por un registro de fecha anterior.”

Como se observa, a efecto de tener por acreditado el juicio plenario de posesión ejercitado por el actor, es necesario que éste acredite ciertos requisitos como son: a) Tener justo título para poseer; b).- Que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado; y c).- Que el demandado posee el bien a que se refiere el título.

Dichos requisitos se satisfacen por la parte actora reconvencional, cuenta habida que, como se advierte de la escritura pública número***** contenida en el volumen ***** del protocolo a cargo de la Lic. ***** , adscrita a la Notaría Pública número *** por licencia de su titular Lic. ***** , con ejercicio en ***** , relativa al contrato de donación celebrado entre ***** y ***** , mediante el

cual la primera donó los inmuebles materia del presente juicio a favor de *****; documental a la que se concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 333 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, y con la que se acredita el justo título, atento a lo preceptuado por los artículos 695 y 696 del Código Civil que señalan: **“ARTICULO 695.- Se llama justo título: I.- El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente; II.- El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o en su caso, el derecho real de que se trate. “ARTICULO 696.- Entiéndese por título la causa generadora de la posesión.”;** teniéndose también por justificada con la misma, el mejor derecho que el demandado para poseer, pues éste manifestó contar con la posesión de los bienes propiedad de ***** desde el día siete de diciembre de dos mil seis; y por cuanto hace a la posesión del demandado, la misma quedó acreditada, con la citada confesión que éste realiza cuando acepta estar en posesión de los bienes que se le reclaman, como se dijo, y con la cual también quedó acreditada la identidad de los inmuebles materia del presente litigio.

Sirve de apoyo a las anteriores consideraciones, la tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava época, tomo XIV, julio de 1994, página 711, que dice:

“POSESION. ACCION PLENARIA DE. REQUISITOS. *La acción plenaria de posesión compete al adquirente de buena fe que no esté en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título (aunque no lo acredite como propietario) y se ejercita en contra de quien posee con menor derecho y persigue como finalidad, obtener la restitución de la cosa con sus frutos y accesorios, consecuentemente, el actor tiene la obligación de acreditar que tiene justo título para poseer; que es*

***** , conformada con los siguientes predios:

A).- Lote de terreno de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y

colindancias:*****

*****.

B).- Lote de terreno de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

Por lo que procede condenar al citado demandado a la restitución material del inmueble en un término de cinco días contados a partir de que la presente sentencia pueda ejecutarse, con apercibimiento de lanzamiento a su costa en caso de no realizar dicha desocupación dentro del término legal concedido.

Sirve de apoyo a las anteriores consideraciones, la tesis, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, correspondiente a la Octava Época del Semanario Judicial de la Federación, tomo VII, enero de 1991, página 98 con número de registro 223624, que señala:

“ACCIÓN PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESIÓN. *La acción publiciana o plenaria de posesión, es una acción real que protege la posesión, además es petitoria no declarativa y la sentencia que se emite tiene efectos de condena ya que el demandado debe de restituir la cosa con sus frutos y accesiones, y compete a quien no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aun cuando no lo*

acredite como propietario, por ende el actor debe acreditar ser adquirente con justo título y buena fe."

No es dable condenar al demandado al pago de daños y perjuicios ni restitución de los frutos que haya producido el bien ni los que hubiere dejado de producir por omisión culpable, reclamados por ***** , dado que éste último no precisó en que consistieron los mismos, ni mucho menos aportó medio de convicción tendiente a su acreditación.

Bajo las consideraciones que anteceden, lo que corresponde en términos de lo previsto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, es revocar el fallo impugnado para determinar, que **NO HA PROCEDIDO** El Juicio Ordinario Sobre Prescripción Positiva promovido por ***** en contra de ***** , toda vez que el accionante no acreditó los hechos constitutivos de su acción; por lo que se deberá absolver al demandado de las prestaciones reclamadas; así mismo se deberá decretar, que **HA PROCEDIDO** la Acción de Reconvención deducida por ***** , quien demandó a ***** juicio plenario de posesión, toda vez que el actor reconveniente justificó los extremos de su acción, en consecuencia, se determine que ***** tiene mejor derecho para poseer que el demandado ***** , la casa y terreno ubicado en ***** , conformada con los siguientes predios: A).- Lote de terreno de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***** . B).- Lote de terreno de ***** metros cuadrados, con las

siguientes medidas y colindancias:

*****.

en

consecuencia se deberá condenar al citado demandado a la restitución material del citado inmueble en un término de cinco días contados a partir de que la presente sentencia pueda ejecutarse, con apercibimiento de lanzamiento a su costa en caso de no realizar dicha desocupación dentro del término legal concedido; así mismo se bererá absolver a la parte demandada del pago de daños y perjuicios y restitución de los frutos que haya producido el bien ni los que hubiere dejado de producir.

Por otro lado, cabe mencionar, que la temeridad y mala fe se manifiesta cuando se ha incurrido en faltas de veracidad o en otros actos semejantes encaminados a entorpecer o dilatar el procedimiento contrarios a la buena fe.

En el presente caso, las partes solo procedieron a ejercitar una acción a la cual creyeron tener derecho, planteando los razonamientos del porqué de su ejercicio; realizar contestación y oponer excepciones y defensas; sin que se advierta intención de las partes de entorpecer la pronta y expedita administración de la justicia; por lo tanto, no es procedente realizar condena al pago de gastos y costas del juicio en primera instancia.

Cobra aplicación la tesis emitida por la Tercera Sala consultable en el Semanario Judicial de la Federación página 40 Séptima Época que dice:

“COSTAS. TEMERIDAD O MALA FE. QUE DEBE ENTENDERSE POR ELLAS.”*Esta Tercera Sala ha sustentado tesis jurisprudencial número 133, visible a fojas 409 de la última compilación, en el sentido de que la facultad concedida al*

juzgador por la ley, para condenar al pago de las costas, cuando a su juicio se haya procedido con temeridad o mala fe, no es absoluta, sino que debe ejercitarse de manera prudente, tomando en cuenta los datos que arrojen las constancias de autos para apreciar la conducta y la lealtad procesal y percatarse de si el litigante ha hecho promociones inconducentes, si ha incurrido en faltas de veracidad o en otros actos semejantes encaminados a entorpecer o dilatar el procedimiento contrarios a la buena fe, y esto debe razonarse en la sentencia que imponga la condena en costas por temeridad, es decir, no es el mero hecho de promoverse un juicio, hacerse promociones, ofrecerse pruebas o interponer recursos lo que determina la temeridad o mala fe, sino que debe examinarse si ese juicio se promovió por quien sostiene una pretensión injusta a sabiendas de que lo es, si las promociones, pruebas o recursos intentados son inconducentes o en éstos se ha faltado a la verdad, con el deliberado propósito de entorpecer o dilatar el procedimiento; esto es, no debe examinarse el hecho en sí, sino la intención del litigante, para determinar si obró con el propósito de entorpecer la pronta y expedita administración de la justicia.”

No procede condenar al pago de costas en esta Segunda Instancia, al no surtirse la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles.

Se considera innecesario pronunciarse respecto del resto de los agravios expresados por ***** , pues a ningún fin práctico conduciría, dadas las consideraciones que preceden.

En mérito de lo expuesto y fundado además en lo previsto por los artículos 1, 2, 4, 112, 113, 115, 926, 928 Fracción II y 949 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- un aspecto de los motivos de disconformidad planteados por el apelante resultó esencialmente fundado, por lo que se determino innecesario el análisis en el resto de los mismos.

SEGUNDO.- Se revoca la sentencia del cuatro de marzo de dos mil diecinueve, pronunciada por la Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial con residencia en ***** en el expediente 229/2017, para que quede de la siguiente manera: --- **Primero:- NO HA PROCEDIDO El Juicio Ordinario Sobre Prescripción Positiva promovido por ***** en contra de *******, toda vez que el accionante no acreditó los hechos constitutivos de su acción. --- **Segundo:- Se absuelve a ***** de las prestaciones reclamadas.** --- **Tercero:- HA PROCEDIDO la Acción de Reconvención deducida por *******, quien demandó a ***** juicio plenario de posesión, toda vez que el actor reconveniente justificó los extremos de su acción. --- **Cuarto:- Se determina que ***** tiene mejor derecho para poseer que el demandado *******, la casa y terreno ubicado en ***** conformada con los siguientes predios: A).- Lote de terreno de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***** B).- Lote de terreno de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***** ---**Quinto:- Se condena a *******, a la restitución material del citado inmueble en un término de cinco días contados a partir de que la

*presente sentencia pueda ejecutarse, con apercibimiento de lanzamiento a su costa en caso de no realizar dicha desocupación dentro del término legal concedido. --- Sexto:- Se absuelve a *****
***** del pago de daños y perjuicios y restitución de los frutos que haya producido el bien ni los que hubiere dejado de producir. ---Sexto:- no ha lugar a realizarse especial condena en gastos y costas en primera instancia, por lo que a cada parte corresponderá sufragar las que hubiere erogado.- Notifíquese Personalmente...”.*

TERCERO.- No procede hacer condenación al pago de gastos y costas en esta Segunda Instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los **Magistrados Egidio Torre Gómez, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra**, siendo Presidente el primero y Ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado Presidente.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Ponente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.
L'ETG/L'AASM/JMGR/L'SAED/L'SBM/avch

***El Licenciado SERVANDO BERNAL MARTINEZ, Secretario
Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL,
hago constar y certifico que este documento corresponde a una
versión pública de la resolución 358) TRESCIENTOS
CINCUENTA Y OCHO dictada el 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019
por unanimidad de votos de los Magistrados Egidio Torre
Gómez, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel
Gracia Riestra, siendo Presidente el primero y Ponente el
segundo de los nombrados, constante de veintitrés 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 reservada y confidencial, 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.