--- **RESOLUCION: 15 (QUINCE).**----------

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (11) once de febrero de (2021) dos mil veintiuno.----------

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 36/2021,** formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia de doce de noviembre de dos mil veinte, dictada por el **Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas**, dentro del **expediente 459/2019,** relativo al **Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión,** promovido por ***** ****** ***** en contra de **********;** visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos; y,----------

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

--- **PRIMERO:** La sentencia recurrida, con los siguientes puntos resolutivos:

"--- PRIMERO:- **HA PROCEDIDO** el **JUICIO ORDINARIO CIVIL PLENARIO DE POSESIÓN**, promovido por ***** ****** *****, en contra de **********, toda vez que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de la acción y la parte demandada, dio contestación a la demanda instaurada en su contra sin acreditar sus excepciones.--- **SEGUNDO**:- Se declara, que la parte actora ***** ****** *****, tienen mejor derecho que la parte demandada de poseer el bien inmueble identificado como ********** **de ésta Ciudad**, con una **superficie de 105.00 m2 (ciento cinco metros cuadrados)**, con las siguientes **medidas y colindancias**: **AL NORTE**: En 7.00 metros con lote 17; **AL SUR**: En 7.00 metros con **********; **AL ESTE**: En 15.00 metros con Lote 20; y, **AL OESTE**: En 15.00 metros con lote 22; el cual se encuentra inscrito ante el **********bajo la **finca marcada con el número** *****, de ésta Ciudad; y como consecuencia se deberá ordenar que una vez que la presente sentencia sea susceptible de ejecutar, se haga

la restitución por la parte demandada a la actora del terreno materia de éste juicio, con todo lo que de hecho y de derecho le pertenece, apercibido de ejecución forzosa en caso de hacer caso omiso al presente mandato de autoridad.--- **TERCERO**:- Se condena a la parte demandada **********, a pagar las **costas procesales** generadas con motivo de la tramitación de este juicio, previa su regulación incidental que en su oportunidad realice la parte contraria. --- **CUARTO**:- Se concede a la parte demandada un término de **CINCO DÍAS** para que de **cumplimiento voluntario** a la presente sentencia, contado a partir de la fecha en que la presente resolución sea susceptible de ejecución, **apercibida de ejecución forzosa** en caso de desacato a la presente determinación judicial.--- **QUINTO**:- Finalmente y al resultar la parte demandada vencida en éste juicio, pierde en definitiva en beneficio del actor la posesión del bien inmueble reclamado, quedando impedido legalmente para hacer uso de interdictos sobre el bien que ha sido materia de éste litigio. **"Se hace saber 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"**.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES y CÚMPLASE**.- Así lo resolvió y firmó....".----------

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme la apelante interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en ambos efectos mediante proveído del treinta de noviembre de dos mil veinte ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 23/2021 de quince de enero de dos mil veintiuno. 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 405 del dos de febrero del presente año, radicándose el presente toca el día tres del referido 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 veintiséis de noviembre de dos mil veinte.----------

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

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

--- **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.----------

--- **SEGUNDO.-** Las manifestaciones expuestas a guisa de agravio por la demandada y apelante**********, consisten en lo siguiente:----------

"I.- Me causa agravios los resolutivos y el CONSIDERANDO TERCERO de la sentencia de fecha 12 de noviembre de 2020 dictada por el Juez Segundo Civil de Primera Instancia en razón de que el juez inferior hace un inexacto análisis de los elementos que integran la acción plenaria de posesión ejercitada por la actora ***** ****** *****. Esto es así, porque en este tipo de acción es dejar establecido quien tiene mejor derecho de poseer el bien inmueble objeto del juicio. Para lo cual se debe de considerar cumplidos los siguientes elementos para la procedencia de esa acción.

a).- tener justo título para poseer, este elemento, el a quo lo da por acreditado, a favor de la actora, con la escritura de compraventa bajo la modalidad AD CORPUS que le otorga el Servicio de Administración y Enajenación de bienes a favor de ***** ****** ***** pero no toma en consideración que la demandada ********** al momento de contestar la demanda exhibe de igual manera un título de propiedad con el que acredita la titularidad del bien a favor de la misma, es decir ambas partes acreditan la causa generadora de la posesión del bien inmueble objeto de este juicio. El hecho que la actora tenga en su poder una escritura de propiedad de fecha reciente esto no le da preferencia a la posesión del bien inmueble objeto de este juicio, mucho menos en la modalidad AD CORPUS como adquirió la compraventa del inmueble, esto es así porque en dicha modalidad, nunca adquirió la posesión, toda vez de que el vendedor jamás tuvo la posesión del bien.

b).- Que ese título se haya adquirido de buena fe. En lo que

respecta a este elemento el a quo lo da por acreditado arrojándole la carga probatoria a la demandada, lo que es un error en razón que la jurisprudencia que hace valer el a quo para la procedencia de la acción es clara y precisa que "PARA QUE SE DECLARE FUNDADA LA ACCIÓN PUBLICIANA DEBEN ACREDITARSE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS….. b) que ese título se haya adquirido de buena fe", en esa precisión le toca a la actora acreditar este elemento, toda vez que dicha disposición no refiere que el demandado tenga que acreditar la buena fe del título de la actora, de ahí el agravio que me causa que el juez inferior haya dado por acreditado este elemento de una manera errónea. Además es claro que si la actora no demuestra que es adquirente de buena fe como quiere reclamar la posesión, si no demuestra que tenía la posesión o la tenía quien le trasmitió la propiedad y en este caso la actora nunca adquirió la posesión, toda vez de que el vendedor jamás tuvo la posesión del bien, como se demuestra de la cláusula CUARTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA MODALIDAD AD CORPUS que obra en autos del juicio.

c).- Que el demandado posee el bien a que se refiere el título. Elemento que el a quo lo da por acreditado, con el dicho de la demandada que se encontraba en posesión de dicho inmueble sin razonar, y es muy importante que la actora que está reclamando la posesión de ese inmueble, acredite que la tenía con anterioridad a la demandada si no demuestra que tenía la posesión o la tenía quien le trasmitió la propiedad. En este caso la actora nunca adquirió la posesión, toda vez de que el vendedor jamás tuvo la posesión del bien, como se demuestra de la cláusula CUARTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA MODALIDAD AD CORPUS que obra en autos del juicio.

d).- Que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente que el que alegue el demandado. Este elemento el A quo de una manera errónea considera acreditado a favor de la actora en razón de que la escritura de propiedad de la actora es actual y la escritura de propiedad de la demandada es anterior. Lo que me causa agravio en razón de que si la actora está diciendo que tiene un contrato de compra venta respecto del inmueble objeto del juicio y sucede que también el demandado tiene otro contrato igual de compraventa con fecha anterior al que está exhibiendo la actora, pues el lógico que la demandada va a tener mayor preferencia para la posesión porque si aplicamos el principio jurídico de que el que es primero en tiempo es primero en derecho.

II.- Así mismo se violaron en mi perjuicio los artículos 113, 114 y 115 del código de procedimientos civiles para el Estado de Tamaulipas, ya que la sentencia dictada no esta fundada y la controversia judicial que se sometió al juez inferior no esta resuelta conforme a lo dispuesto en la ley."

--- **TERCERO**.- El anterior concepto de agravio expuesto por la reo procesal, ahora recurrente,********** resulta: infundado, debido a los razonamientos que enseguida se enuncian.----------

--- La inconforme se duele de lo siguiente:----------

--- Aduce, que le causan agravio la sentencia recurrida, ya que la misma violenta en su perjuicio las disposiciones establecidas en los numerales 113, 114 y 115 del Código Procesal Civil pues sostiene, que dicho fallo no se encuentra fundado, además de que el *A quo* llevó a cabo un inexacto análisis de los elementos constitutivos de la acción intentada, puesto que para determinar su procedencia, resultaba necesario que la promovente demostrara lo siguiente:

a) **Tener justo título para poseer;** elemento que señala, el juzgador tuvo por demostrado con la escritura de compraventa que exhibió su contraria, la cual fue celebrada bajo la modalidad *"AD CORPUS",* con los Servicios de Administración y Enajenación de bienes, empero refiere, que dicho *A quo* omitió considerar que la reo procesal al momento de contestar la demanda incoada en su contra exhibió un título de propiedad con el que demuestra la titularidad del bien en litigio, lo que significa que ambas partes justificaron la causa generadora de su posesión, y el sólo hecho que la contraria tenga en su poder una escritura de propiedad de fecha más reciente que la de la demandada, no significa que su posesión sea preferente a la de ésta última, mucho menos porque refiere que dicha posesión de la actora, fue en la modalidad de *AD CORPUS,* es decir, nunca adquirió la posesión física del bien, en virtud de que su vendedor jamás la tuvo.

b) **<u>Que el título hubiera sido adquirido de buena fe;</u>** elemento que aduce, el resolutor tuvo por justificado al haberle arrojado la carga de la prueba a la parte demandada, lo que estima es un error, debido a que la jurisprudencia en la que apoyó su fallo claramente señala, que *"PARA QUE SE DECLARE FUNDADA LA ACCIÓN PAULIANA DEBEN ACREDITARSE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS…b) que ese título se haya adquirido de buena fe",* y ante ello considera, que correspondía a la accionante acreditar que había adquirido de buena fe, puesto que el criterio jurisprudencial en comento, no prevé que deberá ser la reo procesal quien justifique la buena fe del título de su contraria; por lo que en ese sentido considera, que si la promovente no demuestra que adquirió de buena fe el bien inmueble objeto del presente juicio, cómo puede pretender reclamar su posesión, máxime que tampoco demostró que quién le trasmitió la propiedad del inmueble en comento contaba con su posesión, lo que es así pues expone, que del mismo contrato basal, específicamente de su CLÁUSULA CUARTA se colige, la modalidad *AD CORPUS* en que fue celebrado.

c) **<u>Que el demandado posea el bien a que se refiere el título;</u>** elemento que sostiene fue demostrado, según el Juez natural, con el dicho de la demanda al referir que se encontraba en posesión del inmueble; sin embargo expone, que en la especie era necesario que su contraria justificara que tenía dicha posesión con anterioridad a la que ostentaba la reo procesal, lo cual no fue así, debido a que nunca adquirió la posesión, en virtud de que su vendedor jamás la tuvo, como se colige de la

CLÁUSULA CUARTA del contrato de compraventa en la modalidad *AD CORPUS* exhibido por la accionante.

d) Y por último, **que es mejor el derecho del actor para poseer que aquél que alega el demandado;** elemento que manifiesta estimó justificado el resolutor, en virtud de que la escritura exhibida por la promovente es de fecha más reciente que aquella allegada a los autos por la demandada; sin embargo expone, que si la accionante sostuvo que tiene un contrato de compraventa del bien objeto del litigio y la demandada también expone que cuenta con un contrato de compraventa con el que justifica la titularidad de dicho bien, debió tomarse en consideración, que el contrato de la demandada es anterior al exhibido por la actora, por tanto es lógico determinar que la posesión de la reo es preferente a la de su contraria, ello, al aplicar el principio jurídico de: *"primero en tiempo, primero en derecho".* _

--- Analizadas que fueron las consideraciones que preceden, se determina que las mismas resultan infundadas. Ello es así, debido a que la disidente pone de relieve que el fallo apelado violenta en su perjuicio el numeral 113 de la Ley Adjetiva Civil, a lo que se le dice, que contrario a lo que sostiene, basta imponerse de la resolución recurrida para colegir, que la misma fue dictada acorde a lo preceptuado por el numeral en comento, el cual establece el principio de congruencia que debe regir en todas las actuaciones judiciales, y que estriba en que al resolver las controversias se haga atento a lo planteado por las partes, sin omitir ni añadir cuestiones no hechas valer; y en la especie tenemos, que el Juez de primera instancia resolvió la procedencia de la acción promovida por la

actora, a decir, la plenaria de posesión, y determinó que ésta tenía mejor derecho para poseer el bien inmueble objeto del litigio, ello, ya que del análisis de las constancias procesales se obtenía, que dicha promovente había acreditado los elementos constitutivos de su acción relativos a: tiene justo título, que es de buena fe, que el demandado posee el bien que ampara su título, y que su derecho es mejor para poseer que el alegado por su contraria, esto, con los diversos medios de prueba exhibidos por la promovente y que consistieron en:----------

*"…**DOCUMENTAL PÚBLICA: 1.- Copia certificada** ante Notario Público de lo siguiente: a). Primer Testimonio de la escritura pública número dos mil ochocientos quince (2,815), volumen LXXXVII, de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil diecinueve (2019), pasado ante la fe del Licenciado ********** con ejercicio en ésta Ciudad, y la cual contiene: **LA FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA BAJO LA MODALIDAD "AD CORPUS", que otorga el SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES (SAE), ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL** como **MANDATARIO** de la **TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN,** a quien en lo sucesivo se le designará como **LA PARTE VENDEDORA,** y por otra parte ***** ****** *****,** en lo sucesivo designada como **LA PARTE COMPRADORA**, respecto del bien inmueble identificado como **lote ********** ubicado en la ********** número ********** de ésta Ciudad, con una superficie de 105.00 m2 (ciento cinco metros cuadrados)**, con las siguientes **medidas y colindancias: AL NORTE:** En 7.00 metros con lote 17; **AL SUR:** En 7.00 metros con **********; **AL ESTE**: En 15.00 metros con lote 20; y, **AL OESTE:** En 15.00 metros con lote 22; en cual se encuentra ya inscrito ante el **********de Tamaulipas bajo la*

finca número *********** *de ésta Ciudad;* ***b). Declaración para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles*** *expedido por la Tesorería Municipal, Dirección de Catastro folio número *****;* ***c). Avalúo Pericial*** *expedido por la Dirección de Catastro con folio número *****;* ***d). Manifiesto de Propiedad*** *expedido por la Dirección de Catastro a nombre de* ******** ****** *****, con clave catastral número *****************; e). Certificado de Registración Entrada N° ************* *expedido por el **de Tamaulipas, en el cual se practicó en* ***la finca número ******** *la inscripción 13a., de compraventa AD CORPUS, en fecha 1*******************

*por la parte actora, Licenciado **********; manifestando la persona del sexo ********** que los atiende en ese domicilio que efectivamente ella es la persona por la que se pregunta de nombre **********, a quien se le hizo saber el motivo de dicha diligencia, manifestando que ya esta enterada del asunto, que ella tiene 20 años de vivir en esa casa con su familia y que ellos son cuatro integrantes, que la casa cuenta con cuatro habitaciones, ya con la cocina y tiene baño; acto seguido y en virtud de que la C. **********manifiesta que no cuenta con ningún documento para identificarse, por lo que se procedió a asentarse su media filiación, siendo una persona del sexo ********** de aproximadamente 55 o 60 años de edad, de tez morena, pelo corto, con una estatura de 1.60 metros aproximadamente, pelo de color negro y que es de complexión delgada, que en ese momento viste un short de mezclilla y blusa sin mangas, ambas de color azul, y utiliza lentes con graduación; acto seguido se hizo constar que al llamar a la puerta de la casa colindante al lado sur de la casa a inspeccionar y que está marcada con el número 129, y que nadie atiendo a su llamado, procediendo a dirigirse la casa número 125 y colindante del lado norte, atendiéndolo una persona del sexo ********** de dieciocho años de edad quien no se identifica y al preguntarle por las personas que habitan el domicilio marcado con el número 127 contiguo al suyo, manifestó que no los conoce, ni sabe como se llaman pero que le pregunten a la señora que ahí está; acto seguido se procedió a dar fe de que la finca a inspeccionar es una construcción pequeña de material, en malas condiciones, de color amarillo o crema y en el cual nos atiende la señora **********, haciendo constar y dando fe de que dicha finca cuenta en su parte trasera y su lado sur la casa vecina, es decir, la pared de ésta sirve de división a la propiedad; dándose fe también de que al frente está propiedad cuenta con cerca de madera y tela metálica al igual que en su lado norte, que en la misma se pueden apreciar algunas plantas y zacate, así como el medidor de la luz, siendo todo lo que se tiene que describir y manifestando las partes presentes que no*

tienen ninguna observación que hacer en ese acto al respecto; dándose así por concluida la presente Inspección, firmando únicamente el autorizado de la actora, no así la demandada, haciendo constar que en ese momento se tomaron 6 placas fotográficas que se agregaran al juicio una vez que se impriman las mismas; a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 358 y 407 del Código de Procedimientos Civiles; así mismo, por auto de fecha diez ***(10) de octubre de dos mil diecinueve (2019)****, la parte actora, adjuntó* ***SEIS (06) PLACAS FOTOGRÁFICAS,*** *mismas que fueron tomadas en la diligencia de inspección judicial; placas fotográficas que justifican el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que corresponden a lo representado en ellas; por lo que conforme al arbitrio judicial consagrado a éste juzgador en el artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, se concede a las mismas* ***valor probatorio****; pues justifican las circunstancias de tiempo y lugar, y de las mismas se advierte que se refieren al inmueble objeto de la inspección judicial ofrecida.* ***LA PRUEBA CONFESIONAL POR POSICIONES,*** *desahogada el nueve (09) de octubre de dos mil diecinueve (2019), misma que estuviera a cargo de la parte demandada ********, al tenor de las posiciones que fueron calificadas de legales, quien al absolver dichas posiciones reconoció lo siguiente: "que es cierto que actualmente se encuentra en posesión del bien inmueble objeto de la litis; que dicho inmueble tiene una superficie de 105.00 metros cuadrados y con construcción de 52.16 metros cuadrados; que el inmueble base de la acción no es de la oferente; que es cierto que el inmueble que actualmente ocupa es el inmueble base de ésta acción; que no es cierto que se ha negado a entregar el inmueble objeto de la litis a la señora ***** ****** *****, por que desconocía todo esto; que no es cierto que el inmueble base de la acción sea propiedad de ***** ****** *****; que no es cierto que el inmueble que actualmente está en posesión es el mismo que ampara la escritura pública número 2,815 de fecha 16 de marzo de 2019";* ***confesión ésta que reúne cualidades probatorias*** *al tenor de lo estatuido por los artículos 306 en relación con los artículos 393 y 394 del Código*

de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; así mismo y aprovechando la citación de la prueba confesional y concluida la misma, se procedió a desahogarse la prueba de ***DECLARACIÓN DE PARTE****, a cargo de la misma demandada, para lo cual se concedió el uso de la voz al Licenciado ********, en su carácter de Abogado autorizado por la parte actora en términos del artículo 68 Bis del Código de Procedimientos Civiles, quien en ese acto formuló cinco preguntas, las cuales son calificadas de legales por encontrarse ajustadas a derecho, por lo que la declarante manifestó lo siguiente: "que no estaba informada ni notificada de todo esto; que si está ocupando el inmueble base de la acción, por que es de ella; que ella contesto la demanda porque ignoraba todo esto, no sabia que estaba pasando; que ella es la dueña del inmueble base de la acción; que no se le informó que la señora ***** ****** ***** es actualmente la dueña del inmueble que ocupa; probanza a la cual* ***se le concede valor probatorio,*** *al tenor de lo estatuido por los artículos 319, 320 en relación con el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.* ***PRUEBA PERICIAL EN AGRIMENSURA****, admitida el veintisiete (27) de agosto del dos mil diecinueve (2019), en la cual designó como perito de su intención al* ***Ingeniero ********, mismo que por escrito recibido el treinta (30) de agosto de dos mil diecinueve (2019), al que recayó auto del dos (02) de Septiembre de dos mil diecinueve (2019),* ***aceptó y protestó el cargo que le fuera conferido para ello,*** *adjuntando a dicho escrito copia fotostática certificada ante Notario Público de su Cédula Profesional número *******, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones a favor del profesionista en comento con efectos de patente para ejercer profesionalmente en el nivel de Especialidad en Valuación Inmobiliaria; documental con valor probatorio de conformidad con lo que establece el artículo 325 en relación con el 397 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas; respecto de la misma prueba y estando debidamente notificada de dicha probanza la parte demandada, no designó perito de su intención, por lo que por auto de nueve (09) de Septiembre de dos mil diecinueve*

(2019), y a fin de no violentar las garantías del debido proceso, éste juzgado nombró de la lista oficial de peritos como ***perito en rebeldía de la parte demandada al Arquitecto ************************,*** *mismo que mediante escrito recibido el diecisiete (17) de Septiembre de dos mil diecinueve (2019), al que recayó auto del dieciocho (18) de Septiembre del dos mil diecinueve (2019), se tuvo a dicho profesionista* ***aceptando y protestando el cargo que le fuera conferido para ello en autos,*** *adjuntando a dicho escrito copia fotostática certificada ante Notario Público de su Cédula Profesional número *******, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones a favor del profesionista en comento con efectos de patente para ejercer en el nivel de Maestría en Valuación; documental igualmente* ***con valor probatorio*** *de conformidad con lo que establece el articulo 325 en relación con el 397 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas; por lo que una vez aceptados los cargos que le fueran conferidos a los peritos anteriormente mencionados, los mismos rindieron en tiempo sus dictámenes,* ***manifestando en su dictamen el perito designado por la parte actora y oferente de la prueba, el Ingeniero ******************************,*** *según se aprecia a fojas de diecinueve (19) a la veintidós (22) del cuaderno de pruebas de la parte actora, principalmente lo siguiente: "...El suscrito perito de la parte actora, indica y verifica en vista del inmueble su UBICACIÓN en la *************** No. 1*******************

*Propiedad con la FINCA No. ***** del 14 de mayo de 2019.* ***a).- Ubicación del Inmueble.-*** *La ubicación del inmueble respecto a la manzana se encuentra en acera SUR de la manzana 87, lote 21 con georreferencia **********, en el ********** de la ********** No. 127, entre calle **********, Tamaulipas CP *****.* ***b).-*** *En referencia a Escritura Pública y Certificado de gravamen que obran en autos es el mismo que se señala en el inciso "a" del capitulo de prestaciones y de los hechos narrados con el número 1 y 2 como se observa de la demanda. Dicho inmueble cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Lote 21 (veintiuno), Manzana 87 (ochenta y siete). Al Norte:7.00 metros con Lote No. 17, Al Sur: 7.00 metros con ********** Al Oriente: 15.00 metros con Lote 20. Al Poniente: 15.00 metros con Lote 22. Superficie del terreno con 105.00 m2.Superficie de la construcción con 52.16 m2.* ***c).- Identificación y estado actual del inmueble.*** *Inmueble cuenta con construcción tipo casa habitación unifamiliar en un solo nivel, número oficial, que coincide con la secuencia de la nomenclatura oficial y documentos que obran en el expediente..." Por lo que finalmente manifestó como conclusión lo siguiente:* ***"...d.- Conclusión.****- Por lo anterior se concluye que el inmueble en cuestión guarda la identidad amparada por la documentación, en cuanto a ubicación, medidas y colindancias...". Por su parte* ***el perito en rebeldía de la parte demandada el Arquitecto ********** ****,*** *emitió dictamen del siguiente contenido (fojas 71 a la 78 del cuaderno de pruebas de la parte actora), principalmente lo siguiente:* ***"Pregunta: ...a).****- (... que de el perito) De la ubicación general del inmueble que se describe en le inciso A, del capitulo de prestaciones y de los hechos 1 y 2 ambos del escrito de la demanda inicial de la escritura pública número 2815, volumen LXXXVII, de fecha 16 de marzo de 2019.* ***Respuesta:=*** *La identidad que guarda el inmueble urbano en conflicto de acuerdo a sus antecedentes que se hacen constar en los hechos de la demanda, el dictamen tiene por objeto justificar la propiedad del inmueble ahora en disputa y por ende el mejor derecho a la posesión. Para la identidad del bien inmueble, me constituí en la ********** No.*

***\

un G.P.S (Sistema de Posicionamiento Global) para la localización geográfica y coordenadas correspondiente para la elaboración del plano de ubicación. ***Pregunta: c).-*** *Agregar cualquier otro dato o datos o cualquier observación que de acuerdo a sus conocimientos técnicos y a su experiencia contribuyan al esclarecimiento de la verdad con relación al inmueble objeto de este contradictorio.* ***Respuesta:=*** *Para identificar el predio hice la medición desde la esquina formada por las calles **********hasta el inmueble fue de 21.00 m. Coordenadas UTM, esquina ********** y ********** E. Se procedió a la medición del lote tomando como referencia las esquinas del predio: los vértices 1, 2, 3 y 4; para la localización geográfica y coordenadas UTM y se agregó el cuadro de construcción del terreno con las medidas, colindancias y superficie...". Por lo que finalmente dicho perito manifestó como conclusión lo siguiente: "...****CONCLUSIÓN.*** *Con la información obtenida se identificó y se obtuvo la ubicación geográfica del predio y se llega a la conclusión de que se trata del mismo predio al que se refiere la escritura de propiedad que es documento base de la acción del presente juicio: escritura pública Acta 2815, volumen LXXXVII, de fecha el 16 de marzo de 2019, Municipio de Matamoros, Tamaulipas. **********. Datos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad: Finca: *****, el 14 de mayo del 2019. ...". Por lo que atendiendo no sólo a las conclusiones de cada uno de los dictámenes rendidos en autos, sino a la metodología aplicada al presente asunto descritos con anterioridad, y con fundamento en el artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles,* ***se estima por éste Juzgador como mejor fundado la conclusión emitida por el perito en rebeldía de la parte demandada el Arquitecto ********,*** *al reunir mayores elementos de convicción, por lo tanto dicha prueba pericial anteriormente descrita merece* ***mayor valor convictivo y eficacia jurídica plena,*** *apreciada en términos de los numerales 392 y 408 del Código de Procedimientos Civiles; profesionista quien a su leal saber y entender consideró y determinó que con la información obtenida se identificó y se obtuvo la ubicación geográfica del*

*predio, llegando a la conclusión de que se trata del mismo predio al que se refiere la escritura de propiedad que es documento base de la acción del presente juicio, y que lo es la escritura pública número 2,815, volumen LXXXVII, de fecha el 16 de marzo de 2019, pasada ante la fe del Lic. **********del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, debidamente inscrita ante el **********bajo el número de Finca *****, de fecha 14 de mayo del 2019 de ésta Ciudad; siendo esto suficiente para la procedencia de la acción intentada."*

--- Así como también, el Juez de origen analizó las excepciones opuestas por parte de la demandada y concluyó que las mismas resultaban improcedentes en virtud de lo siguiente:----------

"…La excepción denominada **CARENCIA DE LA ACCIÓN**, y que lo basa en lo siguiente: "...Por las razones vertidas en el cuerpo de la presente contestación de demanda, toda vez que la actora no tiene interés jurídico para promover juicio plenario de posesión, porque el título tiene un vicio de origen..."; dicha excepción **es improcedente**, toda vez que contrario a lo que señala, la parte actora acredita su derecho para demandar precisamente con **la Copia certificada ante Notario Público del Primer Testimonio de la escritura pública número dos mil ochocientos quince (2,815),** volumen LXXXVII, de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil diecinueve (2019), pasado ante la fe del Licenciado ********** con ejercicio en ésta Ciudad, pues del mismo se advierte que ***** ****** *****, tiene la titularidad del inmueble en contienda, por tal motivo sí tiene interés jurídico para promover el presente juicio en contra de la parte demandada así como para reclamar las prestaciones contenidas en el escrito inicial de demanda; por tanto, se estima por éste Juzgador infundada la excepción en comento. La excepción denominada **FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA,** y que lo basa en lo siguiente: "...Debido que se está demandando a **********, y la persona que aparece en el instrumento que adjunta la actora y de la escritura número 15,169 (QUINCE MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE) de fecha 09 de diciembre de 2000) la titular y poseedora del inmueble materia de la litis es **********, por tanto se trata jurídicamente de personas físicas distintas..."; debe declararse improcedente, toda vez que si bien es cierto, del escrito inicial se

entablo la demanda en contra de **********, quien puede ser emplazada en la ********** número ********** de ésta Ciudad, y del documento base de la acción, en el capitulo de antecedentes, inciso b), se advierte que con motivo de la falta de pago de los créditos fiscales número H-229273, H-229274, H-229275 y H229276 a cargo de la señora **********, la Administración Local de Recaudación de Matamoros, dependiente del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, trabó embargo sobre el inmueble ubicado en ********** número ********** de ésta Ciudad; ahora bien, de autos se advierte que en fecha ocho (08) de julio de dos mil diecinueve (2019), la parte demandada fue personalmente emplazada a juicio en el domicilio ubicado en ********** número ********** de ésta Ciudad, y que por auto de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), se le tuvo dando contestación a la demanda instaurada en su contra, sin que haya controvertido dicho aspecto legalmente, puesto que tácitamente ha aceptado que responde indistintamente al nombre de **********, lo que significa que no se trata de dos personas distintas, pues el nombre es un elemento de identificación de las personas que, en términos de ley, debe expresarse completo y en la forma exacta en que se consigna en el acta de nacimiento. No obstante, cuando el nombre propio o de pila de una persona se integra por más de un nombre, existe una alta posibilidad de que sea señalado en forma incompleta, y esa realidad no puede, inexorablemente, ser tratada con un formalismo que lleve al extremo de sostener que se trata de sujetos distintos, si los elementos empleados permiten su identificación, a condición de que, por las circunstancias específicas, no exista riesgo de que se perjudique a terceros o se pueda confundir la persona de que se trata, afectando la seguridad jurídica en una situación concreta. De acuerdo con lo anterior, los operadores jurídicos, entre los que se encuentran tanto las autoridades administrativas como los juzgadores, deben ponderar, en cada caso, si la referencia incompleta del nombre de una persona permite su identificación, para lo cual deben tomar en cuenta las circunstancias específicas en que la participación de ésta se produce, pues no merece el mismo trato el apersonamiento que persigue la obtención de un beneficio, como puede serlo una herencia o el cobro de un premio, que la actuación cuyo propósito es la defensa de determinados derechos ante un órgano del Estado, debido a que en

el primer supuesto, por tratarse de una situación que le reporta un aprovechamiento personal o una utilidad que desplaza a otro u otros, es exigible que por todos los medios a su alcance se corrobore la identidad del compareciente, lo cual no es razonable en el mismo nivel de exigencia en la hipótesis restante; tiene aplicación al respecto la tesis sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado en materia Administrativa del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro 1, Diciembre de 2013, Tomo II, página 1194, número de registro 2005194, cuyos rubro y texto son: **"NOMBRE PROPIO. SU SEÑALAMIENTO INCOMPLETO NO DEBE CONDUCIR, INEXORABLEMENTE, A CONSIDERAR QUE SE TRATA DE UNA PERSONA DISTINTA, POR LO QUE LOS OPERADORES JURÍDICOS DEBEN PONDERAR, EN CADA CASO, LAS CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS EN QUE LA PARTICIPACIÓN DEL SUJETO SE PRODUCE.** (la transcribe)." Por lo tanto, la demandada aceptó tener la calidad con que se le demanda, por lo que tácitamente está reconociendo que hay identidad entre ella y la persona señalada por la actora en su escrito inicial de demanda; por tal motivo se estima infundada la excepción en comento. Finalmente y en cuanto hace a la **excepción** que denomina **LAS EXCEPCIONES CONTENIDAS EN EL CUERPO DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA,** y que lo basa en lo siguiente: "...Son las de oponerse de mi parte las excepciones contenidas en el cuerpo de la contestación de demanda..."; debe declararse improcedente, toda vez que no argumenta ni hace manifestación alguna al derecho controvertido para hacer valer dicha excepción; por tal motivo se estima infundada la misma.

".

--- Entonces, contrario a lo sostenido por la recurrente, la sentencia apelada no carece de congruencia como erróneamente lo sostiene; apoyando tales consideraciones en la jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Página: 764, Tomo: VIII, Agosto de 1998, Tesis: I.1o.A. J/9, Novena Época, Instancia: Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, bajo el siguiente rubro y texto:----------

"**PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** En todo

> procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que **la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis**, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos."

--- Por otra parte, y en cuanto la disidente señala que la sentencia recurrida transgrede en su perjuicio lo dispuesto por los numerales 114 y 115 del Código Procesal Civil, es decir, violenta los principios de fundamentación y motivación, al respecto se le dice: que no le asiste la razón, pues basta imponerse de la misma, específicamente de los considerandos tercero, cuarto y quinto para advertir, que el juzgador sí fundó y motivó la resolución que por este medio se recurre, ya que en dichos considerandos se encuentran expuestos los preceptos y criterios jurisprudenciales aplicables al caso concreto, la valoración de los medios de prueba exhibidos por la accionante y su contraria, así como el estudio de los elementos de la acción promovida y la excepciones opuestas, circunstancias que sirvieron al resolutor para emitir su fallo en el sentido que lo hizo.----------

--- Ilustra a las consideraciones que preceden la jurisprudencia 43 consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 769, con número de registro: 203,143, Novena Época, del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Tomo III marzo de 1996, que prevé:----------

> "**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.-** La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular

> encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento."

--- Ahora bien, por lo que hace a la parte de los argumentos expuestos por la apelante, los cuales están dirigidos a evidenciar la improcedencia de la acción intentada; es menester establecer primeramente, que en la especie no encontramos en un juicio plenario de posesión, el cual de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 610 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:----------

> "Los juicios plenarios de posesión tendrán por objeto ventilar las acciones que se ejerciten sobre la posesión definitiva, y decidir quién tiene mejor derecho de poseer, y además obtener que el poseedor sea mantenido o restituido en lo que corresponda contra aquéllos que no tengan mejor derecho. En los juicios sobre posesión definitiva se discutirán únicamente las cuestiones que se susciten sobre ella, sin involucrar una decisión de fondo respecto a la propiedad. Pueden entablarse después de decidido un interdicto."

--- Competerá al adquirente de buena fe, que no esté en posesión de la cosa y que tiene derecho a poseerla con justo título, en contra de quien posee con menor derecho, ello, para mantenerla u obtener su restitución, sin que esto ataña una cuestión de propiedad, por lo que quien la intente deberá acreditar para tal efecto:----------

a) Que tiene justo título para poseer;
b) Que es de buena fe;
c) Que la parte reo posee el bien a que se refiere su título; y
d) Que es mejor su derecho para poseer que el alegado por el demandado,

--- Además, deberá justificar plenamente la identidad del bien en litigio, correspondiendo la carga procesal al accionante de demostrar fehacientemente que su contraparte posee el bien que ampara su título; elementos previstos en el criterio con número de registro 211721 sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto

Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Octava Época, julio de 1994, página 711, que a la letra dice:----------

> "**POSESIÓN. ACCIÓN 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 de buena fe; que el demandado posee el bien a que se refiere el título y que es mejor su derecho para poseer que el alegado por aquél. De lo anterior se desprende claramente que en el juicio plenario de posesión debe estar plenamente identificado el bien que posee el demandado con aquel que reclama el actor, circunstancia que va implícita en la carga procesal que tiene este último, de justificar fehacientemente que el demandado posee el bien a que se refiere el título que a él le concede ciertos derechos."

--- En ese sentido tenemos, que en la especie el Juez de los autos determinó que **el primer elemento de la acción intentada,** relativo al justo título para poseer, había sido demostrado de la siguiente manera: *"…al efecto la promovente adjuntó a su escrito inicial de demanda lo siguiente: Copia certificada ante Notario Público del Primer Testimonio de la escritura pública número dos mil ochocientos quince (2,815), volumen LXXXVII, de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil diecinueve (2019), pasado ante la fe del Licenciado ********** con ejercicio en ésta Ciudad, y la cual contiene: LA FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA BAJO LA MODALIDAD "AD CORPUS", que otorga el SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES (SAE), ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL como MANDATARIO de la*

*TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN, a quien en lo sucesivo se le designará como LA PARTE VENDEDORA, y por otra parte ***** ****** *****, en lo sucesivo designada como LA PARTE COMPRADORA, respecto del bien inmueble identificado como lote **********, ubicado en la ********** del fraccionamiento ********** de ésta Ciudad, con una superficie de 105.00 m2 (ciento cinco metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 7.00 metros con lote 17; AL SUR: En 7.00 metros con **********; AL ESTE: En 15.00 metros con lote 20; y, AL OESTE: En 15.00 metros con lote 22; el cual se encuentra ya inscrito ante el **********de Tamaulipas bajo la finca número ***** de ésta Ciudad; así como con el Certificado de Registración Entrada N° ********** expedido por el **********de Tamaulipas, en el cual se practicó en la finca número ***** la inscripción 13a., la compraventa AD-CORPUS, de fecha 1**********, Tamaulipas; los cuales por ser documentos públicos merecen valor probatorio pleno conforme lo preceptuado por el artículo 397 de la ley procesal civil, y con los mismos se tiene por acreditado la titularidad del bien a favor de la aquí actora, como causa generadora de la posesión reclamada; por lo que en tal sentido se determina que el primer elemento de la acción de referencia ha quedado debidamente demostrado.”.*----------

--- Determinación que esta Alzada estima acertada, pues si bien es cierto ambas partes exhibieron títulos que justifican la causa generadora de su posesión, no menos cierto es, que el agregado por la actora es mejor que aquél allegado por la demandada al

considerar, que ante la falta de pago de sus créditos fiscales **********, la Administración Local de Recaudación de Matamoros, dependiente del Servicios de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, trabó embargo sobre el inmueble objeto del presente juicio, para posteriormente ser adjudicado al Gobierno Federal, y enajenado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bines (SAE), Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, mediante subasta electrónica a favor de la actora ***** ****** *****, según se advierte de la copia certificada de la escritura pública número 2815 (dos mil ochocientos quince) del Volumen LXXXVII, del protocolo del Notario Público Número **********, con ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, la cual fue debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado con el número de finca *****; consecuentemente, no es que se estime que la actora tiene mejor derecho de poseer el inmueble objeto del presente juicio en virtud de que su título es de fecha más reciente, como erróneamente lo expone la apelante, sino que, como se señaló en las líneas que preceden, dicho inmueble le fue adjudicado al Gobierno Federal en virtud del adeudo de sus créditos fiscales y enajenado con posterioridad por el Servicio de Administración y Enajenación de Bines (SAE), Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal a favor de la actora, por ello, el juzgador resolvió que se había demostrado fehacientemente la titularidad del bien a favor de la actora, como causa generadora de la posesión reclamada, es decir, demostró el justo título.----------

--- Sin que sea óbice lo anterior, que la compraventa celebrada entre ***** ****** *****, en calidad de compradora y el Servicio de Administración y Enajenación de Bines (SAE), Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, como vendedor, se hubiera realizado bajo la modalidad de *"AD CORPUS"* o venta por precio alzado, que es aquella en la que, respecto al objeto, se hace referencia en forma fundamental al continente, no así al contenido, y en que carece de precisión y determinación, respecto a la cantidad o calidad del bien enajenado. Este tipo de venta se actualiza, cuando las partes se ponen de acuerdo, solamente respecto de la casa marcada con el número "X", de la calle "Y", sin especificar la superficie, medidas y colindancias del inmueble, pues en caso contrario, se estará en presencia de una venta *"AD MENSURAM";* además la venta a precio alzado también se actualiza, cuando se señalan los linderos sin precisar las dimensiones de éstos, y en dicho caso, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso en las medidas expresadas en el contrato; compraventa que se encuentra debidamente regulada en nuestro ordenamiento Civil.----------

--- Ilustra a las consideraciones que preceden, la tesis de rubro que interpreta los artículos 2261 y 2290 del Código Civil Federal, cuyo correlativos son los diversos 1595 y 1621 de nuestro Código Civil, con el número de registro 203970, emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Novena Época, Tesis: I.3º.C.45 C, octubre de 1995, página 497, que a la letra dice:----------

"**COMPRAVENTA AD CORPUS Y AD MESURAM, SUS DIFERENCIAS.** Existe una clara distinción entre la venta ad

> corpus y la venta ad mesuram, consistiendo ésta en que en la primera aun cuando se han señalado los linderos y se ha fijado la superficie total del predio, el precio convenido se fija en forma alzada sin referencia a una unidad de medida, de tal suerte que si al verificarse las medidas del bien inmueble enajenado, no coinciden con las que se señalaron como superficie total, ya que exceda o sea menor a ésta, el precio no podrá sufrir alteración alguna, regulándose este tipo de compraventa en los artículos **2261 y 2290 del Código Civil**, los cuales establecen, respectivamente, lo siguiente: "Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso" y "Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato"; en tanto que en la compraventa ad mesuram el precio se determina proporcionalmente en función de una unidad de medida, fijándose una determinada suma de dinero por metro cuadrado, ello con independencia de que se establezca una superficie total del terreno enajenado, y en este supuesto, si la medida real es inferior o superior a lo especificado en el contrato de compraventa celebrado, originará que se tenga que modificar el precio total, por existir un error de cálculo de acuerdo con lo previsto en el artículo **1814 del Código Civil**, error que no trae consigo la nulidad del contrato, sino como se dijo, que se rectifique el precio.”

--- Tampoco, que en la CLÁUSULA CUARTA del contrato de compraventa *“AD CORPUS”* o venta por precio alzado celebrada entre la actora y el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE), Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal se hubiera establecido lo siguiente: *“…los gastos para la toma de posesión del inmueble… serán a cargo de **“LA PARTE COMPRADORA”,** por lo que se encuentra plenamente consciente **“LA PARTE COMPRADORA”** de que **“LA PARTE VENDEDORA”,** no cuenta con la posesión física del inmueble, por lo*

anterior dicha parte adquirente se compromete a recuperar por su cuenta, riesgo y costo la posesión física del inmueble, en tal virtud la entrega del bien únicamente se realiza de manera jurídica y virtual…"; es decir, que el vendedor únicamente contaba con la posesión jurídica y no la física, material o de hecho del inmueble objeto de la compraventa, y al respecto debe decirse, que:----------

- La posesión puede ser originaria, y precaria o derivada; la primera es aquella que se disfruta en concepto de propietario y es apta para usucapir, mientras que la segunda consiste en ejercer un poder de hecho respecto de la cosa, pero no con el ánimo de propietario, sino como simple detentador de la misma;
- A su vez la posesión puede ser jurídica o de hecho, la primera deriva del derecho de propiedad y puede existir aun cuando no se tenga la posesión material, y la segunda consiste en la simple posesión o tenencia material de la cosa, misma que sin justo título no constituye posesión jurídica.

--- En ese sentido tenemos, que contrario a lo expuesto por la recurrente, y como bien lo señala el *A quo* en su fallo, cuando se intenta una acción como la que nos ocupa, no será requisito exigible al accionante para su procedencia que demuestre, que tenía la posesión física, material o de hecho del inmueble objeto del juicio; ello es así, como se obtiene de la jurisprudencia por contradicción con número de registro 196640, emitida 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 VII, Novena Época, Tesis: 1ª./J. 13/98, marzo de 1998, página 99, que dispone:-- -

"ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA

> **POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.** Para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos: a) tener justo título para poseer; b) que ese título se haya adquirido de buena fe; c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado. **Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien,** ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material."

--- Ahora bien, por lo que hace al **segundo elemento de la acción intentada**, relativo: que el título se hubiera adquirido de buena fe tenemos, que el Juez de primera instancia consideró que dicho elemento había sido demostrado de la siguiente manera: *"… **se tiene por demostrado**, pues exigir al actor que justifique que el título base de accionar lo ha adquirido de buena fe resulta ilógico y antijurídico, lo que además se transforma en un hecho negativo, dado que conforme a las prevenciones de los artículos 273 y 274 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, no se encuentra obligado a probar hechos negativos, es decir, que no ha adquirido la posesión de mala fe, correspondiendo en éste caso al demandado demostrarlo, es decir que la posesión del actor no la obtuvo mediando buena fe, y al respecto éste fue omiso en cumplir con la referida carga procesal, al no haber ofrecido probanza alguna para tal fin…".*----------

--- Y al respecto debe establecerse, que esta Alzada estima que dicho requisito se encuentra colmado, debido a que la actora adquirió

en virtud de la celebración de un contrato de compraventa con el Servicio de Administración y Enajenación de Bines (SAE), Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, bajo la fe del Notario Público **********, Tamaulipas, la cual fue debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, con el número de finca *****; en esa virtud, y bajo la premisa que establece el artículo 693 del Código Civil, respecto a que la buena fe se presume siempre y al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla, es que se considera que el título que ostenta la accionante fue adquirido de buena fe, y la carga procesal de demostrar lo contrario correspondía a la reo procesal, lo cual no hizo, en consecuencia, tuvo a bien el juzgador en resolver que dicho elemento se encontraba plenamente justificado.----------

--- Por lo que hace **al tercer elemento de la acción promovida,** que consiste en: que la parte reo posea el bien a que se refiere su título, éste elemento se tuvo por demostrado para el Juez natural con lo siguiente: *"… con la **prueba confesional** ofertada por la promovente, a cargo de la parte demandada **********, al tenor de las posiciones que fueron calificadas de legales, quien al absolver dichas posiciones reconoció que "es cierto que actualmente se encuentra en posesión del bien inmueble objeto de la litis; que dicho inmueble tiene una superficie de 105.00 metros cuadrados y con construcción de 52.16 metros cuadrados; que el inmueble base de la acción no es de la oferente; que es cierto que el inmueble que actualmente ocupa es el inmueble base de ésta acción; que no es cierto que se ha negado a entregar el inmueble objeto de la litis a la señora ***** ****** *****, por que*

*desconocía todo esto; que no es cierto que el inmueble base de la acción sea propiedad de ***** ****** *****; que no es cierto que el inmueble que actualmente está en posesión es el mismo que ampara la escritura pública número 2,815 de fecha 16 de marzo de 2019"; probanza que al no encontrarse contradicho con ningún elemento probatorio, de ahí su eficacia demostrativa, por lo tanto se le concede* ***valor probatorio*** *de conformidad con lo que establece el artículo 306 en relación con los artículos 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado; la que se adminicula con la* ***confesional expresa****, consistente en la declaración de la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda, en el apartado 4° del capitulo de relación a los hechos, en el cual admite y confiesa estar en posesión del inmueble materia de la presente litis, manifestando que desde el año 2000 habita en el inmueble materia de la litis con motivo del contrato de compraventa con garantía hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores "INFONAVIT", en fecha 09 de diciembre del año 2000; a la cual se le concede* ***valor probatorio*** *de conformidad con lo que establece el artículo 306 en relación con el diverso 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, pues la confesión puede ser expresa al ser clara, ya que de su escrito de contestación de demanda reconoce que desde el año dos mil (2000) se encuentra en posesión del bien inmueble objeto del debate; así mismo se encuentra acreditado que la demandada posee el bien inmueble en contienda, con el propio emplazamiento a juicio realizado el ocho (08) de julio de dos mil diecinueve (2019), en donde el Actuario adscrito a los Juzgados de Primera Instancia y Menores de éste Distrito Judicial, hizo constar que se cercioró de*

*ser el domicilio correcto por coincidir la nomenclatura de las calles impuestas por el Municipio, en el que se observa la ********** número **********, por lo que se constituyo a dicho domicilio y al realizar el llamado a la puerta principal de acceso, es atendido por una persona adulta del sexo ********** y quien dijo llamarse **********, quien dijo ser la persona a notificar, así como vivir en ese domicilio; por lo que dichas pruebas adminiculadas hacen prueba plena de que el bien que se reclama es el mismo que refiere el justo título en que funda el actor su posesión y que detenta la parte demandada….".*----------

--- Consideraciones con las que esta Alzada comulga, pues fue la misma demandada quien aceptó encontrarse en posesión del bien objeto del debate; sin que sea óbice lo anterior, los argumentos vertidos por la reo procesal en el sentido que la promovente no justificó contar con la posesión física, material o de hecho previo a promover el presente juicio, o bien, que quien le vendió el bien comento contara con la posesión física, material o de hecho, pues como se ha señalado en las línea que preceden, respecto de la primera (actora) tal requisito no era exigible para la procedencia de su acción; y respecto del segundo (vendedor) en la especie tampoco es requiso analizar su posesión para determinar la procedencia de la acción intentada.----------

--- Y finalmente, en cuanto **<u>al cuarto elemento de la acción intentada,</u>** relativo a: que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega la demandada, tal elemento consideró acreditado en virtud de lo siguiente: *"… **encuentra demostrado**, pues se torna mejor derecho para poseer el que alega el actor, con respecto a la posesión que detenta la demandada; lo que se concluye tomando en*

consideración para ello que el título que presenta el actor, que ha quedado relacionado en líneas que anteceden y que consiste en la ***Copia certificada*** *ante Notario Público del* ***Primer Testimonio*** *de la* ***escritura pública número dos mil ochocientos quince (2,815)****, volumen LXXXVII, de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil diecinueve (2019), pasado ante la fe del Licenciado ********** con ejercicio en ésta Ciudad, y la cual contiene:* ***LA FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA BAJO LA MODALIDAD "AD CORPUS"****, que otorga el* ***SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES (SAE), ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL*** *como* ***MANDATARIO*** *de la* ***TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN****, a quien en lo sucesivo se le designará como* ***LA PARTE VENDEDORA****, y por otra parte ***** ****** *****, en lo sucesivo designada como* ***LA PARTE COMPRADORA****, respecto del bien inmueble identificado como* ***lote ********** del fraccionamiento ********** de ésta Ciudad****, con una* ***superficie de 105.00 m2 (ciento cinco metros cuadrados)****, con las siguientes* ***medidas y colindancias****:* ***AL NORTE****: En 7.00 metros con lote 17;* ***AL SUR****: En 7.00 metros con **********;* ***AL ESTE****: En 15.00 metros con lote 20; y,* ***AL OESTE****: En 15.00 metros con lote 22; el cual se encuentra ya inscrito ante el **********de Tamaulipas bajo la* ***finca número ***** de ésta Ciudad, y con el* ***Certificado de Registración Entrada N° ********** expedido por el **********de Tamaulipas, en el cual se practicó en la* ***finca número ***** la inscripción 13a., de compraventa***

AD-CORPUS, de fecha ***********, *Tamaulipas; por lo que éste juzgador advierte que aún y ante la contestación a los hechos de la demanda, y con los documentos anexados, particularmente con la* ***Copia certificada*** *por la Directora de Oficina Registral del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas del* ***Primer Testimonio*** *de la* ***escritura número quince mil ciento sesenta y nueve (15,169)****, volumen quingentésimo décimo octavo (DXVIII), de fecha nueve (09) de diciembre de dos mil (2000), pasada ante la fe del Licenciado* ********** *con ejercicio en la Ciudad de Vallehermoso, Tamaulipas, y la cual contiene:* ***LA COMPRAVENTA y el OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA****, que celebran de una parte en su carácter de* ***ACREEDOR*** *el* ***********, *y de otra parte en su calidad de* ***DEUDOR****, la señora* ***********, *el cual se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en cuanto a la compraventa bajo la sección Primera, número* **********y *en cuanto a la hipoteca bajo la sección segunda, número* ********** *ambas registradas el 04 de febrero de 2004; con el mismo no se considera como justo título de la parte demandada, puesto que ante la falta de pago de los créditos fiscales a cargo de la demandada* **********, *la Administración Local de Recaudación de Matamoros, dependiente del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, trabó embargo sobre el inmueble objeto de la litis, por lo que resulta mejor el título de la parte actora; pues éste justifica la*

posesión del inmueble que reclama, la que además se encuentra debidamente registrada; faltando con ello la parte demandada a la carga procesal, a que se encuentra compelido, conforme lo preceptúa el artículo 273 de la ya invocada codificación procesal; pues la actora justifica con justo título el mejor derecho de poseer el bien inmueble identificado como ********** ********** ***********de ésta Ciudad**, con una **superficie de 105.00 m2 (ciento cinco metros cuadrados)**, con las siguientes **medidas y colindancias**: **AL NORTE**: En 7.00 metros con lote 17; **AL SUR**: En 7.00 metros con **********; **AL ESTE**: En 15.00 metros con Lote 20; y, **AL OESTE**: En 15.00 metros con lote 22; el cual se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo la **finca marcada con el número** *****, de ésta Ciudad; pues la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material, es decir aquella que se encuentra registrada como en el caso sucede respecto de la promovente; por lo que analizadas que han sido las pruebas se estima que se encuentran satisfechos los extremos del artículo 614 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, para la procedencia del JUICIO PLENARIO DE POSESIÓN; es decir, se considera con mejor derecho para poseer a la promovente ***** ****** *****, en contra de **********. …".----------

--- Determinación con la que este *Ad Quem* comulga dado que, como bien lo señala el Juez de los autos, la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material, es decir aquella que se encuentra registrada; y no debe perderse de vista, que ante la

falta de pago de los créditos fiscales ********** de la demandada, la Administración Local de Recaudación de Matamoros, dependiente del Servicios de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, trabó embargo sobre el inmueble objeto del presente juicio, para posteriormente ser adjudicado al Gobierno Federal, y enajenado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bines (SAE), Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, mediante subasta electrónica a favor de la actora ***** ****** *****, según se advierte de la copia certificada de la escritura pública número 2815 (dos mil ochocientos quince) del Volumen LXXXVII, del protocolo del Notario Público Número **********, con ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, bajo el número de finca *****, consecuentemente, es evidente llegar a la determinación que es mejor el derecho alegado por la actor para poseer, que aquél que alegó la demandada.----------

--- Sin que sea impedimento llegar a la conclusión que precede, el hecho de que la apelante señalara, que: *"… si la actora está diciendo que tiene un contrato de compra venta respecto del inmueble objeto del juicio y sucede que también el demandado tiene otro contrato igual de compraventa con fecha anterior al que está exhibiendo la actora, pues es lógico que la demandada va a tener mayor preferencia para la posesión porque si aplicamos el principio jurídico de que el que es primero en tiempo es primero en derecho…",* pues en la especie no se actualiza la hipótesis establecida en la fracción II del artículo 614 del Código Procesal Civil a que alude la recurrente, y

que a la letra dice: *“Para determinar la mejor posesión, deberán observarse por el juez las siguientes reglas:* ***I.-… II.-*** *Si ambos poseedores tienen títulos iguales, prevalecerá la posesión más antigua; y,…”*, dado que para llegar a analizar dicha hipótesis, es necesario que primeramente se hubiera superado la identificada con el número romano **I** que consiste en*: “… Si ambos poseedores tienen justo título prevalecerá la posesión que esté amparada por uno mejor;…”,* y en la especie se determinó, que si bien era cierto ambas partes exhibieron títulos que justificaban la causa generadora de su posesión, no menos cierto era, que el agregado por la actora era mejor que el allegado por la demandada al considerar, que ante la falta de pago de sus créditos fiscales **********, la Administración Local de Recaudación de Matamoros, dependiente del Servicios de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, trabó embargo sobre el inmueble objeto del presente juicio, para posteriormente ser adjudicado al Gobierno Federal, y enajenado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bines (SAE), Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, mediante subasta electrónica a favor de la actora ***** ****** *****, según se advierte de la copia certificada de la escritura pública número 2815 (dos mil ochocientos quince) del Volumen LXXXVII, del protocolo del Notario Público Número **********, con ejercicio en Matamoros, Tamaulipas, la cual fue debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado con el número de finca *****; es decir, no fue superada la primera hipótesis del numeral en comento, en consecuencia, no puede analizarse la segunda que se refiere a **la**

posesión más antigüa como lo pretende la recurrente; por lo que en esa virtud, esta Alzada determina que el agravio analizado resulta infundado.----------

--- Ante tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente toca se refiere, y declarar que el único motivo de inconformidad planteado por la demandada y apelante,********** resulta: infundado, por lo que en términos de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 926 del Código Adjetivo Civil, corresponderá confirmar el fallo apelado del doce de noviembre de dos mil veinte, dictado por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas.----------

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 931, 936, 941, 944, 946, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:----------

--- **PRIMERO**.- Ha resultado infundado el único motivo de inconformidad vertido por la reo procesal, ahora disidente**********, en contra de la sentencia recurrida del doce de noviembre de dos mil veinte, dictada dentro del expediente 459/2019 relativo al juicio ordinario civil plenario de posesión, promovido por ***** ****** *****, ante el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas; por lo que consecuentemente:----------

--- **SEGUNDO**.- Se confirma la resolución apelada a que se hizo referencia en el punto resolutivo que antecede.----------

--- **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 **Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra,** en términos del artículo 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, siendo Presidente y Ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.----------

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente y Ponente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.
L'AASM/JMGR/L'SAED/L'LSGM/mmct'

La Licenciada LUCERO SARAY GALVAN MARTINEZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 15 (quince) dictada el jueves, 11 de febrero de 2021, por el MAGISTRADO ALEJANDRO ALBERTO SALINAS MARTÍNEZ, constante de 39 (treinta y nueve) 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: los nombres de las partes, de dos peritos, de un Notario Público, así como los datos de identificación del predio en litigio como ubicación, colindancias, número de finca, clave catastral, y demás datos generales, información que se considera legalmente como 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 Tercera Sesión Extraordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2021.