

--- **RESOLUCIÓN: 325 (TRESCIENTOS VEINTICINCO).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno. -----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 273/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora y reconvenida, contra la sentencia de nueve de junio de dos mil veintiuno, dictada por la titular del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia, del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, dentro del expediente **0032/2020**, relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio y su reconvenición, promovido por el C. ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***** , en contra de ***** , en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes 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 materia del presente recurso de apelación, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“ - - **PRIMERO.-** NO ha procedido el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO** promovido por ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***** , en contra de ***** , en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de ***** .-----

- - - **SEGUNDO.-** Se absuelve a la parte demandada ***** , en lo personal y como Albacea

Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de ***** , de las prestaciones reclamadas por la actora.

 --- **TERCERO.-** Se declara Procedente en Vía Reconvencional el juicio ordinario civil declaratorio de propiedad por prescripción adquisitiva, interpuesto por ***** , en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de ***** , en contra de ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****
 ***** .

 --- **CUARTO.-** Se declara que ***** , en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de ***** , ha adquirido por usucapion un terreno urbano, lote ***** , con superficie de 105.00 M2. (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS), y casa habitación construida en el mismo, ubicado en Calle *****
 ***** , de ciudad Reynosa, Tamaulipas, cuyas medidas y colindancias se encuentran descritas en el considerando quinto de la presente sentencia. -----

--- **QUINTO.-** una vez que se declare ejecutoriada la presente sentencia, expídase oficio y copias certificadas a ***** , en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de ***** , de las constancias judiciales del presente asunto, a efecto de que se realice la protocolización ante el Notario Público que designe y hecho lo anterior, inscribáse el testimonio correspondiente de la Finca Número ***** , en el Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en ésta ciudad, conforme lo establece el artículo 737 del Código Civil vigente en el Estado. -----

--- **SEXTO.-** En términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, al haberle recaído sentencia de condena, se condena al actor ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****
 ***** , al pago de gastos y costas ocasionadas por su contraparte con motivo de la tramitación de este juicio, previa su regulación en la vía incidental correspondiente. -----

--- Se precisa que la presente sentencia sólo es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.-----

---NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

--- **SEGUNDO.-** Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme la parte actora reconvenida, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en ambos efectos, mediante proveído del veintinueve de junio de dos mil veintiuno, ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación correspondiente; por acuerdo plenario del siete de septiembre de dos mil veintiuno, se turnaron a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, radicándose mediante auto del día nueve del mismo mes y año, en el que tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada. -----

----- **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.-** La parte actora y reconvenida, expresó en concepto de agravios, el contenido de su escrito del 24 (veinticuatro) de junio de 2021 (dos mil veintiuno), que obra agregado a fojas de la 6 (seis) a la 19 (diecinueve) del presente toca, y que a continuación se transcriben:

“FUENTE DEL PRIMER AGRAVIO.- Proviene esencialmente de los argumentos esgrimidos en el considerando **CUARTO** de la sentencia definitiva número noventa y seis (96) de fecha nueve (9) de Junio del año dos mil veintiuno (2021).

CONCEPTO DEL PRIMER AGRAVIO.- A fin de considerar en su totalidad el pronunciamiento de los argumentos que esgrime la A Quo, en el considerando **CUARTO**, me he de referir a todos y cada uno, de los párrafos del considerando en comento, lo anterior en atención de la íntima relación argumentativa que se expone, al declarar procedente la acción reconvencional que se opone a la acción principal real reivindicatoria.

De lo expuesto en el **primer párrafo**, en el cual, la C. Juez determina por cuestión de método, atender previamente la acción reconvencional, tal determinación no se controvierte.

En el **segundo párrafo** del **CONSIDERANDO** que se atiende, en virtud que del mismo solo se desprende la transcripción de los artículos 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles, tal transcripción en sí, no amerita oponer contradicción alguna, atendiendo al hecho.

En este **tercer párrafo** del **CUARTO** considerando, la A Quo expone que; **“Valoradas individualmente todas y cada una de las probanzas aportadas en juicio, del conjunto de ellas, quien esto Juzga y conoce, advierte que*******, **en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de *******, **ocurrió a demandar a ***** . .”**. Cabe resaltar de tal pronunciamiento, que si bien es cierto que, la aludida **“Valoradas individualmente todas y cada una de las probanzas aportadas**, solo la circunscribe a enumerar las documentales que dice **valora individualmente**, también lo es, que en este apartado, la Juzgadora a cargo, no lo hace conforme a los dispositivos legales, que regulan tal ejercicio jurisdiccional a cargo del Órgano Jurisdiccional al decidir las controversias a su cargo, esto es, con vista de las pruebas aportadas, prevención desatendida, al omitir la prueba documental de la demandada reconvencional. Tal proceder deja en estado de indefensión a la parte pasiva de la reconvención. La pretendida **“valoración individual”**, solo le

[illegible]

Código Civil. **auto de fecha del veintisiete (27) de Octubre del dos mil veinte (2020), desechó de plano esta probanza** en los términos siguiente; ***“Por cuanto hace a la DOCUMENTAL PÚBLICA que describe en su punto número III de su escrito de cuenta, que hace consistir en el Contrato de Compra Venta con garantía hipotecaria, se le dice al compareciente que éste no se encuentra exhibido en autos, por lo que se desecha de plano la prueba en comento.”***, de ahí que se afirme que, la pretendida **“Valorar individualmente”** en la resolución que se recurre es ilegal, ya que con tal medio de prueba, se viola por la Juzgadora Primaria, el principio de congruencia invocado, al admitir una pretensión que no fue debidamente y oportunamente deducida el pleito por la Actora en reconvención, corroborando lo anterior su desechamiento en virtud de que tal documento que **nunca fue allegado a los autos**. Admitir su existencia en el dictado del fallo que se recurre, deja al demandado en reconvención, en estado de indefensión ante el criterio Parcial expresado en este apartado, por quien dicta el fallo recurrido.

Respecto del argumento que en este **cuarto párrafo** del **CUARTO CONSIDERANDO** que se atiende, el cual si bien es cierto, que el predio en litigio reconvencionalmente, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad a favor de los representados de mi autorizante, también lo es que, dicho registro por si solo, no es suficiente para tener por acreditada la acción en reconvención incoada. Es proverbial acorde con la argumentación que expone la A Quo en el fallo que se recurre, cuando en el dictado del mismo, pretendiendo favorecer a la actora en reconvención, al omitir las pretensiones oportunamente deducidas en el pleito por el Demandado en reconvención, al oponer oportunamente la excepción perentoria, prevista por la fracción II del artículos 741 y con los efectos del 742, incluyendo por contener iguales efectos y sanción, lo previsto por la Fracción VI del numeral 719, todos del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la falta de atención a los dispositivos sustantivos invocados, se estaría dando el despropósito, de declarar judicialmente, un derecho subjetivo inexistente. Declaración Jurisdiccional que además iría, en franca contradicción con lo dispuesto por los invocados artículos 112 fracción IV, 113, 115 y 392 de la Ley Adjetiva en comento. Tal proceder de la Juzgadora de origen, deberá de ser analizado por el Juzgador Superior a la

luz de lo preceptuado en el artículo 18 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.

Del análisis del **quinto párrafo** del CONSIDERANDO en comento, la Juzgadora a cargo del dictado del fallo que se recurre, invoca contumazmente, como fundamento fáctico válido de su fallo, la documental que desechó, en su auto de fecha veintisiete (27) de Octubre del año dos mil veinte (2020). Con la **inexistencia** de tal prueba documental **desechada formalmente y Judicialmente en autos**, la C. Juez pretende, de acuerdo a la redacción de este apartado, tener por acreditado que *********, adquiere el bien inmueble que se pretende adquirir por prescripción, de acuerdo al argumento que se cita a la letra; **(inicio de la cita) “y que por ese acto se le transmitió ese derecho al actor, pues ante la carencia de la formalidad de ese traspaso de propiedad, es decir el comprador del bien no tiene el título inscribible, lo que provoca la inseguridad jurídica entre las partes, pues no se cumple con el efecto de oponibilidad y de publicidad en el traspaso de la propiedad, origina entonces derecho de la parte actora de promover la usucapión, como una forma de regularizar un derecho de propiedad.” (Fin de la cita).** De tal argumentación parcial y por demás oficiosa de la A Quo, se acredita la violación al principio de congruencia, reiteradamente trasgredido por quien dicta el fallo que se impugna, previsto por el primer párrafo del numeral 113 de la Ley Adjetiva en estudio, ya que la pretensión de allegar al fallo final tal medio de convicción, al no haber sido, ni oportuna ni debidamente deducido en el pleito por la accionante reconvencional, ya que además fue **judicialmente desecheda** en autos. Un argumento más que corrobora la infracción al referido principio de congruencia, asociado al principio de valoración y análisis de las pruebas contradictorias, previsto por el segundo párrafo del artículo 392 del Código Procesal en estudio, lo constituye precisamente, la omisión de valorar en los términos invocados en el numeral citado en líneas que anteceden, la documental allegada a los autos, a **foja número 89** del legajo de copias certificadas de la Carpeta de Investigación número 327/2017, del índice de la Cuarta Unidad Investigadora del Ministerio Publico, con residencia en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, documental que se hace consistir en el oficio dirigido a quien corresponda, signado por el **LIC. ******* Notario

Público Número ***, con ejercicio legal en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el cual es de fecha **quince (15) de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016)**, en el cual a la letra se expone lo siguiente;

“Por medio de la presente me permito hacer de su conocimiento que el crédito no se llevo a cabo la inscripción ante el registro público de la propiedad y de comercio, debido a que no se firmo por la parte vendedora.- ***
*****.**

Sin más por el momento me despido enviando un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. *****

Documento que de ningún modo fue confrontado, con la inexistente documental, mediante la cual, la Juzgadora tiene por acreditada la adquisición del predio en litigio por la actora en reconvención en nombre propio y en representación de ***** . Considerando necesaria tal confrontación, en primer lugar, por coincidir en cuanto; al nombre del Fedatario Público, el acto jurídico, el nombre del pretendido comprador y la identidad del predio en litigio, en cuanto al número de lote y manzana. Y discrepar en cuanto a la consecuencia final del acto jurídico en comento. Lo anterior al argumento de la A Quo, para quien, se tiene por adquirido por ***** , el predio en litigio, con la documental que desechó previamente, mientras que, con el informe del fedatario público que fue allegado a los autos en la foja 89 de la Carpeta de Investigación 327/2017, se le informe a quien corresponda que; **el crédito no se llevó a cabo la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, debido a que no se firmó por la parte vendedora.**

De la redacción del **sexto párrafo**, la A Quo afirma, **que la propiedad la adquieren los demandantes en calidad de propietarios**, y refiere como fundamento de tal aseveración, las documentales de fecha; **03 de octubre de 2005 y del 01 de marzo de 2017, signadas por el Licenciado ***** , en su carácter de titular de la Notaría Pública número ***, con ejercicio de funciones en esta ciudad, en donde hizo constar que ante esa notaría a su cargo se llevó a cabo el CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON GARANTÍA HIPOTECARIA, en fecha 06 de diciembre de 2005, celebrado por ***** como**

*comprador y por la otra parte ******,
respecto a un bien inmueble marcado como lote 39, Manzana
9. Por lo que se refiere a la documental denominada **CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CREDITO HIPOTECARIO**, esta constancias documentales **FUE DESECHADA DE PLANO POR AUTO DE FECHA 27 DE OCTUBRE DEL 2020**, las demás constancias que expide el **LIC. *******, objetivamente quedan sin efecto legal alguno, al ser confrontadas con la constancia documental que expide a quien corresponde el mismo **LIC. *******, en fecha **quince (15) de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016)**, quien al respecto, expresamente determina que; **“Por medio de la presente me permito hacer de su conocimiento que el crédito no se llevó a cabo la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, debido a que no se firmó por la parte vendedora.**
******* *****.”.** Por si este constancia contradictoria no fuese suficiente, ese mismo Fedatario público, estuvo a cargo del **LA PROTOCOLIZACION DEL LAUDO LABORAL**, mediante el cual adquieren el bien inmueble en litigio los Mandantes de mi autorizante, **lo cual ocurrió en fecha primero (1º) de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016)**, documental que obra en autos, ya que fue exhibida, como documento base de la acción real incoada. Valoración de prueba documental, que omite someter al procedimiento de valoración, previsto en el segundo párrafo del artículo 392 del Ordenamiento Adjetivo aplicable, y valorar conforme lo dispone tal numeral. Por lo que se refiere a que los accionante en reconvención, cuentan con el reconocimiento de la parte actora de que se encuentran en posesión del predio en litigio, esto es así, ya que la posesión de los demandados en lo principal y actores en la reconvención, constituye uno de los elementos de la acción reivindicatoria, reconocimiento, que no va mas allá de ese propósito. Finalmente se considera que con base en las documentales, coincidentemente signadas por el **LIC. *******, no constituye el justo título que a favor de los actores en reconvención decreta, por no reunir las documentales que invoca para tal propósito, por no reunir los requisitos previsto en la fracción I, de artículo 695 del Código Civil, que a la letra previene; **“Se llama justo título:- I.- El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente.”.** Considerando tal tenor legislativo, lógica y jurídicamente se arriba a la conclusión, salvo la

mejor opinión de la Alzada, de que de las constancias que expide a QUIEN CORRESPONDA el Fedatario Público aludido, de ningún modo transmiten el derecho real correspondiente, solo hace mención de la celebración de un acto jurídico, que finalmente no se llevó a cabo, por falta de consentimiento del vendedor. Y finalmente cómo considerar valido un hecho basado en prueba documental, que la propia Juzgadora desecha de plano.

Atendiendo al **séptimo párrafo** del CUARTO considerando, en que consta el fallo que se recurre, la A quo considera en los términos del numeral que invoca (ARTICULO 729), tener por acreditado la existencia de un justo título, el cual se desprende, de la documental denominada **“entrega recepción”**, tal criterio decisorio, la A Quo no lo fundamenta ni motiva, tal y como lo previene el artículo 115 de la Ley Adjetiva que regula el procedimiento. Considerando, que la posesión necesaria para usucapir debe ser:- I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario. De la documental aludida, no se desprende que la misma este acorde con lo dispuesto por diverso 695 del Código Civil, que a la letra previene; ***“Se llama justo título:- I.- El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente.”*** Por lo anterior se considera, que tal fallo decisorio, viola por omisión, la debida valoración de las pretensiones oportunamente deducidas en el pleito por la parte demandada, en reconvención, ya que le concede sobrado valor probatorio una prueba documental, que de ningún modo constituye un justo título a favor de los demandante en reconvención.

Al analizar el **octavo párrafo** del CONSIDERANDO que se atiene, de su redacción, no se contiene fallo argumentativo alguno, que trascienda al resultado final del fallo que se recurre, observándose, que la A Quo se limita a transcribir, los artículos 729 y 730 del Código Civil.

De **noveno párrafo** del CONSIDERANDO en estudio, como primer punto debatido, no se comparte y controvierte en vía de concepto de agravio, la afirmación de la A Quo, en el sentido de que la actora en reconvención, ha acreditado la posesión del inmueble en litigio que pretende usucapir, basado en la prueba documental que allego a los autos, tal determinación es contrario a lo que disponen los artículos 112 FRACCION IV, 113 párrafo

segundo y 115 del Ordenamiento Adjetivo aplicable. Por lo que se refiere a la prueba documental que exhibe como contrato y recibos del servicio de agua potable y los recibos de suministro de energía eléctrica, estos carecen de eficacia demostrativa, conforme a lo que dispone, la interpretación jurídica de la Ley que se contiene en la Jurisprudencia que para hacer constar se transcribe:

Novena Época

Registro digital: 186191

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XVI, Agosto de 2002

Materia(s): Civil

Tesis: VI.3o.C. J/46

Página: 1184

POSESIÓN. LA SOLICITUD DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y LOS RECIBOS POR PAGO DE ESE SERVICIO, SON INEFICACES PARA ACREDITARLA.

La solicitud formulada por la quejosa para el suministro de energía eléctrica y los recibos de pago por ese servicio, aun cuando en los términos del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles demuestren la verdad de su contenido, porque la parte contraria no los objete; **sin embargo, para efectos de la posesión constituyen un indicio que, por sí solo, sin adminicularse con otros medios de convicción, no es apto para acreditar aquélla**, pues una persona puede solicitar a la Comisión Federal de Electricidad que le proporcione ese servicio, sin que ello implique, necesariamente, que la solicitante sea poseedora del inmueble de que se trata.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 406/89. María Emelia Castillo Romero de Robles. 28 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo en revisión 408/92. Bernardino Méndez Pérez. 27 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores.

Amparo en revisión 657/99. Israel González Montiel. 20 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos.

Amparo en revisión 4/2002. Juan Marroquín Ponce. 25 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo en revisión 187/2002. José Luis Gutiérrez Serrano. 6 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Báez Pérez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, octubre de 1996, página 585, tesis VI.2o.66 C, de rubro: "POSESIÓN DE INMUEBLES. EL RECIBO DE PAGO DE ENERGÍA ELÉCTRICA NO ES APTO PARA ACREDITAR LA."

Documental que adminicula la A Quo, con la prueba singular testimonial, la cual, ninguna eficacia jurídica tiene, precisamente por haber estado a cargo de un testigo singular, lo cual contraviene lo establecido en la fracción I, del artículo 409 del Código Adjetivo, además del todo el articulado, del Capítulo VII del Título Quinto. De tal Ordenamiento Adjetivo, en el cual se refiere siempre a los testigos, nunca al testigo. Lo anterior por no existir, el supuesto de testigo singular en tal hipótesis normativa, la prevención a la letra de; ***“Que los testigos convengan en lo esencial del acto que refieren, aun cuando difieran en los accidentes”*** imposible deducir tal coincidencia del dicho de un solo testigo. Cabe además considerar, que el testigo único atendiendo al principios generales del derecho, conforme a la prevención Legislativa, que el testigo único, tiende a ser inefectivo para acreditar hechos en litis, ya que por regla general, la testimonial es una prueba colegiada, misma que para tener eficacia probatoria debe proporcionarse cuando menos dos testigos. Considerando la total inutilidad probatoria de las pruebas documental y testimonial impugnada por las deficiencias en concepto de agravio expuestas, se debe de tener en

consecuencia, por no acreditado el requisito de la usucapión, que la Juzgadora de origen tiene por acreditado. Atendiendo a la inexistencia de la prueba Testimonial, la cual en los términos de la interpretación Jurídica de la Ley, es la prueba idónea para acreditar la posesión. Así quedo establecido, en la Jurisprudencia que para hacer constar se transcribe, en sus datos de identificación rubro y texto:

Octava Época

Registro digital: 209856

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Núm. 83, Noviembre de 1994

Materia(s): Civil

Tesis: I.6o.C. J/18

Página: 43

POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.

La testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

Finalmente al analizar el **décimo párrafo** del CUARTO de los CONSIDERANDOS, la A Quo tendenciosamente, ubica la excepción perentoria temporalmente, al ejercer la acción plenaria de posesión en contra del extinto ***** , lo cual es totalmente incorrecto y contrario a la contestación de la demanda reconvencional que mediante la resolución que se recurre, resuelve la autoridad Jurisdiccional de origen. La excepción perentoria se opuso particularmente, al dar respuesta a la presente controversia reconvencional y no en la que refiere la Juzgadora de origen. Al considerar fuera del presente negocio reconvencional, la excepción perentoria, debidamente actualizada al ejercerse en vía de contra demanda la usucapión, se actualiza lo previsto por los artículos 719 fracción VI, 741 fracción II, 742 del Código Civil, opuesta al dar respuesta a la presente controversia reconvencional, al tenor siguiente; ***“FALTA DE ACCION Y DERECHO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION.- Se opone a la acción reconvencional que se contesta, la presente excepción, la cual se hace consistir, en la interrupción de la prescripción en los términos previstos por la fracción I, del artículo 741 del Código Civil, interrupción que por disposición del artículo 742 del Ordenamiento Sustantivo en comento, precepto que determina inutilizar, para la usucapión, todo el tiempo transcurrido antes de ella. Interrupción de la prescripción, que se ve plenamente actualizada conforme a lo que dispone la fracción I, del artículo 253, del Código de Procedimientos Civiles para esta Entidad Federativa. Por lo tanto, perentoriamente conforme a la letra de la Ley, la acción que reconvencionalmente hace valer la ahora actora en reconvención, se ve plenamente inutilizada por disposición expresa de la Ley invocada. Al considerar lo contrario la A Quo infringe el principio de congruencia, previsto por el artículo 113 de la Ley Procesal Adjetiva en comento-.”***. De ahí que se considere que se trasgrede por la C. Juez, el principio de congruencia previsto por el numeral 113 del Ordenamiento Adjetivo aplicable. Dado que al resolver se aparta de los hechos de la contestación de la demanda reconvencional, donde

oportunamente fue deducida en el pleito tal excepción perentoria y no en el diverso procedimiento que refiérela la Juzgadora.

A guisa de corolario, de los argumentos esgrimidos en oposición a los párrafos de considerando CUARTO de la sentencia que se recurre, toralmente (sic) el concepto de agravio que se desprende de este CUARTO CONSIDERANDO, se hace consistir en la total y reiterada violación en que incurre la Juzgadora a cargo, en cuanto a la valoración de las pruebas documentales y de la inobservancia del principio de congruencia, al margen del principio de legalidad y seguridad jurídica, que establecen los artículos 112 fracción IV, 113, 115, 392, 409, todos del Código de Procedimientos Civiles para esta Entidad Federativa.

FUENTE DEL SEGUNDO AGRAVIO.- Proviene esencialmente de los argumentos esgrimidos en el considerando **QUINTO** de la sentencia definitiva número noventa y seis (96) de fecha nueve (9) de Junio del año dos mil veintiuno (2021).

CONCEPTO DEL SEGUNDO AGRAVIO.- Considerar que la sentencia que se recurre, se divide en diversos párrafos, por lo que se procede al análisis de cada uno de ellos, para los efectos de puntualizar los conceptos de este agravio que se deriven de los argumentos que esgrime la A Quo, en el considerando **QUINTO**. En el **primer párrafo** del considerando QUINTO, salvo la mejor determinación de la Alzada, se considera un soberano despropósito, el argumento de la A Quo, que a la letra expone; ***“En consecuencia, como se dejó de realizar ese derecho de ejercitar acción legal en contra de***** , en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de ***** , en el término señalado por la ley debe declararse que operó en contra de ***** la prescripción negativa; por consiguiente.”***. Tal determinación de la Juzgado a cargo, es además de incomprensible, por lo de la prescripción negativa a favor de mi autorizante, es además diametralmente contrario, a la interpretación jurídica de la Ley, que se contiene en el criterio Jurisprudencial, que para hacer constar se transcribe, en su datos de identificación, rubro y texto, al tenor siguiente:

Registro digital: 220416

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo IX, Febrero de 1992

Materia(s): Civil

Página: 120

ACCION REIVINDICATORIA. ES IMPRESCRIPTIBLE.

La acción reivindicatoria tendiente a recuperar un bien no se extingue por el simple transcurso del tiempo, pues tomando en cuenta que tutela el derecho de propiedad, su vigencia continúa mientras exista ese derecho de parte del dueño.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 697/90. Guillermo Zamora Buitrón. 5 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco.

Amparo directo 346/89. Leopoldo Yescas González. 24 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Santiago Felipe Rodríguez Hernández.

El supuesto de tal criterio jurisprudencial, en el caso concreto de el ejerció de la acción reivindicatoria se actualiza a plenitud, en virtud del derecho adjetivo que se contiene en su artículo 621, que confiere a los Mandantes de ***** , el ejercicio de la acción principal. Constituyendo tal proceder, una omisión grave, de la debida aplicación al resolver, de lo dispuesto en el artículo 115 del Ordenamiento Adjetivo. Por lo que al resolver en la Alzada la segunda instancia, si procede, se deberá de aplicar lo establecido en el artículo 18 del Ordenamiento Adjetivo aplicable.

Al atender el **segundo párrafo** del **QUINTO** considerando, de la redacción de este apartado, se desprende solo sin más fundamento, el argumento que declara procedente la acción reconvenzional, en los siguientes términos; “se **declara Procedente en Vía Reconvenzional el juicio ordinario civil declaratorio de propiedad por prescripción adquisitiva,**” De igual manera expone; “**al haberse acreditando los elementos de**

la acción y la parte demandada reconvenida, no justificó sus excepciones. Dejando a la parte demandada sin argumentos de oposición, al darse ausencia de fundamentos de hecho y disposiciones legales, que prevalezcan sobre la fundamentación de legal procedencia de las excepciones fundadas en artículos 719 fracción VI, 741 fracción II, 742 del Código Civil.

Del Estudio del **tercer párrafo** del considerando **QUINTO**, solo por lo que hace a la determinación de la A Quo, de resolver en primer lugar la acción reconvencional, lo anterior se admite sin conceder en el sentido del fallo, de declarar procedente la acción reconvencional de prescripción positiva.

Del análisis de **cuarto párrafo** del **QUINTO** considerando, la declaración que emite el Tribunal de la primera instancia, viola el principio de legalidad y seguridad Jurídica que previenen los artículo 112 fracción IV, 113 y 115, del Código de Procedimientos Civiles, lo anterior con fundamento en argumentos del primero agravio y de los que se exponen en este segundo agravio, donde totalmente (sic) se hace valer debidamente argumentado, la ineficacia de los diferentes medios de convicción que exige la Ley para que proceda la usucapión, pero sobre todo, la legal procedencia de la excepción perentoria fundada en lo establecido en los fundadas en los artículos 719 fracción VI, 741 fracción II, 742 del Código Civil, desestimada ilegalmente bajo la premisa falsa, de que la acción reivindicatoria había prescrito..

Las consecuencias decretadas en este **quinto párrafo** del **QUINTO** considerando, deberá de seguir la suerte de su principal. En perjuicio del sentido en que se dicta, se oponen los argumentos esgrimidos en el párrafo anterior.

Por último y en relación de lo sentenciado en **sexto párrafo** de considerando **QUINTO**, tal determinación no se comparte, ya que no fue la parte Actora en el principal y demandado en la reconvención, quien se condujo con falsedad.

El resumen de este concepto de agravio, derivado de los argumentos esgrimidos en los párrafos del **QUINTO** considerando se suscriben a la, violación del principio de legalidad jurídica, consignado en la Letra de la Ley del artículo 115 y en lo previsto

por los artículos 112 fracción IV y 113, del Código de Procedimientos Civiles, al resolver, sin atender el principio de congruencia, y las pretensiones oportunamente deducidas en el pleito al contestar la demanda reconvención, mediante la cual se opuso a la reconvención, la excepción prevista en la letra de la Ley que se contiene en los artículos 719 fracción VI, 741 fracción II Y 742, todos del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

--- TERCERO.- Previo al estudio de los agravios que anteceden, conviene destacar, que de autos se advierte lo siguiente:

---1).- Que el C. *****, en representación de los propietarios del inmueble reclamó de la C. *****, las siguientes prestaciones:

"A).- La declaración judicial mediante sentencia debidamente ejecutoriada, que ha procedido a favor de mis poderdantes la acción real reivindicatoria, mediante la cual le reclaman por mi conducto a la C. *****, la existencia del mejor derecho de propiedad de los Demandantes que represento, respecto del lote*****, con superficie de 105.00 M2. (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS), y casa habitación construida en el mismo, ubicado en la calle *****

**, del plano oficial de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el cual se localiza dentro de las siguientes medidas y colindancias;

*****. La propiedad del bien inmueble respecto del cual se demanda la acción reivindicatoria incoada, se adquiere mediante la escritura pública número 1,673 del volumen cuadragésimo tercero (XLIII), de fecha primero (1º) de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), del protocolo a cargo del C. *****. Bien inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Registro Público de la Propiedad inmueble y del

comercio en el Estado, como la finca número *****, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.

B).- Como consecuencia lógica y jurídica, de la prestación que se le reclama en el inciso anterior a la C.*****. se le demanda la entrega física y material que deberá de hacer la demandada a favor de los accionante que represento el suscrito, del lote de terreno urbano***** con superficie de, 105.00 M2. (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS). y casa habitación construida en el mismo, ubicado en Calle *****

**. del plano oficial de la Ciudad de Reynosa. Tamaulipas. el cual se localiza dentro de las siguientes medidas y colindancias;

 *****.

C).- El pago de los perjuicios, consistente en la ocupación y/o utilidad que dejaron de percibir mis representados como legítimos propietario de los predios en litigio, por concepto de las rentas por el uso y disfruto de la casa habitación construida en el predio en conflicto. Los cuales serán cuantificados por peritos.

D).- En caso de oposición, el pago de los gastos y costas que origine el presente procedimiento judicial.”

Como hechos de la demanda adujo:

“1.- Con fecha primero (1°) de septiembre del año dos mil dieciséis (2016) mis poderdantes. adquieren mediante la escritura publica número 1.673, del volumen cuadragésimo tercero (XLIII), del protocolo a cargo del C. LIC. ***** , el lote urbano***** con superficie de 105.00 M2. (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS), y casa habitación construida en el mismo, ubicado en Calle *****

**, del plano oficial de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el

cual se localiza dentro de las siguientes medidas y colindancias;

***** Bien inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Registro Público de la Propiedad inmueble y del Comercio en el Estado, como la finca número *****, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas. La anterior lo acredito debidamente con la escritura de propiedad correspondiente, que se exhibe para hacer constar. De igual manera y para el mismo propósito, exhibo el certificado informativo que expide el Instituto Catastral de la propiedad Inmueble y del Comercio, que corresponde al bien inmueble del cual demando el mejor derecho de propiedad, el se inscribe ante la Dependencia Registrar como la finca número *****, del Municipio de Reynosa. Tamaulipas.

2.- Existe la circunstancia de hecho de que originalmente se promovió ante la instancia del Juzgado Tercero Civil Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión en contra del C. *****, de quien se tenia conocimiento de que se encontraba en posesión del bien inmueble que se reivindica, lo anterior como consecuencia de la pretensión del referido *****. de adquirir la vivienda mediante un crédito, ante la Notaria Publica a cargo del C. LIC. *****. quien mediante escrito dirigido a quien corresponda informa, que el crédito (sic, lo anterior queda de manifiesto con las fojas de la número de la 11 a la 14 y la foja número 89, de las copias certificadas de la carpeta de investigación número ***** del indice de la Agencia Cuarta del Ministerio Publico, con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, que exhibo para hacer constar Procedimiento Jurisdiccional que no fue posible continuar, en virtud de que al llevar a cabo la diligencia de emplazamiento en el domicilio del bien inmueble que se reclama, le fue informada por persona que no dio su nombre y tampoco se quiso identificar a la C. LIC. *****, Actuario Judicial Adscrita a los Juzgados con competencia en el Quinto Distrito Judicial

que el emplazado *****, había fallecido. Circunstancia de hecho, que impidió seguir adelante con el procedimiento en contra del aludido. Lo anterior se justifica con las fojas de la número 11 a la número 14, por lo que se refiere al escrito de demanda; y con las fojas número 28 y 29, en que se contiene el decreto que ordena el emplazamiento y la razón actuarial de la pretensión de llevar a cabo el mismo. Constancias que obran en las copias certificadas de las diligencias que integran la Carpeta investigación número *****, que se exhiben.

3.- La circunstancia de hecho que ubica a la C.***** como parte demandada dentro de la presente controversia, se desprende las diligencias desahogadas en la Carpeta de investigación número ***** del índice de la Agencia Cuarta del Ministerio Público, consistentes en el informe que rinde el e. LIC. ***** Agente de la Policía Ministerial. Adscrito a la Unidad de Atención inmediata, quien al realizar labor de investigación en el domicilio del bien inmueble que se reivindica, en busca del presunto responsable del delito de despojo de cosa inmueble, fue informado que en el domicilio ubicado en el predio en litigio, vivía la señora ***** agregando la informante que ella tenía viviendo ahí por mas de 11 años porque su esposo de nombre *****, el cual ya falleció había adquirido dicha vivienda. lo cual se justifica con la foja 65 de las copias certificadas de la Carpeta Investigación número *****. Así mismo obra foja número 65 del legajo de copias certificadas de la carpeta de investigación número ***** que se exhiben. Para la circunstancia de hecho, que ubica a la demandada***** en posesión del bien inmueble que se reivindica me permito citar la declaración de la referida demandada con el carácter de imputada, rendida en las constancias del sumario. de la carpeta de investigación *****. que se exhibe con el escrito de la presente demanda, declaración donde manifiesta que se reserva el derecho de no declarar. Diligencia de declaración de Imputada que obra en las fojas de la número 1 a la número 4 del legajo de copias

certificadas de la Carpeta de investigación número *****,
que se exhibe para hacer constar.”

--- 2).- La C.***** , al contestar la demanda **solicitó se llamara a juicio a la sucesión del demandado *******, negando la procedencia de la acción reivindicatoria y reconociendo estar en posesión del inmueble, ya que al respecto manifestó:

“ En cuanto a las prestaciones que refiere el actor en su demanda se contestan de la siguiente manera: En cuanto a la prestación señalada con el inciso "A" me opongo a la misma, ya que es improcedente por no asistirle el derecho al actor para reclamarme la reivindicación del inmueble que describe en dicha prestación, tomando en cuenta que la posesión del mismo, le fue otorgada a mi finado esposo ***** en fecha siete de mayo del dos mil cinco; continuando en posesión la suscrita, ya que por gananciales conyugales me corresponde el 50% por ciento de los derechos de la posesión del inmueble, cual se adquirió por el transcurso del tiempo y se tiene en concepto de dueña, consumándose a mi favor la prescripción adquisitiva en los términos de los artículos 721, 728, 729 Y 730 del Código Civil en vigor, por tales motivos la referida prestación es improcedente. Como consecuencia de la improcedencia de la prestación señalada con el inciso "A", son improcedentes las prestaciones señaladas en los incisos "B" "C" Y "D", por los motivos expuestos al contestar la prestación "A", por haber DE LA SIGUIENTE MANERA. 1.- Por lo que hace a este hecho el mismo se desconoce y se niega, por no ser hecho propio de la suscrita. ya que la carga de la prueba lo tiene la parte actora; lo cierto es que el día siete de mayo del dos mil cinco se le otorgó a mi finado esposo ***** , la posesión del inmueble que se identifica como ***** , UBICADO EN LA CALLE ESPIGA SIN NÚMERO DEL FRACCIONAMIENTO LAS CAMELIAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y CONLINDANCIAS

** M. Como lo acredito con la CARTA COMPROMISO por parte de la CONSTRUCTORA S.A DE C.V. representada por el ARQUITECTO *****; así como la constancia que se nos entregara por parte del Licenciado ***** , en su carácter de Notario número *** con ejercicio en esta Ciudad, donde se llevó a cabo el informal contrato de compraventa con garantía hipotecaria, el cual quedó asentado bajo el acta número 5957, del Volumen CCCVI Tri centésimo sexto de los protocolos de esa notaría, por lo que al fallecer mi esposo ***** , la suscrita continua en posesión del inmueble ya que por gananciales me corresponde el 50% (cincuenta por ciento), la cual disfruto en concepto de dueña, las constancias antes citadas las adjunto como anexos uno y dos al presente escrito. 2.- Por lo que hace al hecho número dos, este no se contesta por no ser hecho propio de la demanda; ademas no exhibe una sentencia la cual haya resuelto el juicio que refiere en el citado hecho. 3.- En cuanto al hecho número tres, es cierto en parte ya que la suscrita vivió en el inmueble y el cual tengo la posesión desde hace mas de 14 años y ocho meses ya que la posesión se nos otorgó el día siete de mayo del dos mil cinco como se acredita con la carta compromiso a nombre de mi finado esposo; así mismo con la constancia de entrega de recepción del dos de junio del dos mil cinco, expedida por la CONSTRUCTORA VIELMA S.A DE C.V., a mi finado esposo ***** , y no los once años que refiere el actor que reconoce mi posesión que tengo en el inmueble, **POR LO QUE DESDE ESTE MOMENTO SOLICITO QUE SE LLAME A JUICIO A LA SUCESIÓN DE *******, toda vez que el fue quien adquirió la posesión del bien inmueble que se identifica como ***** , UBICADO EN LA CALLE ESPIGA SIN NÚMERO DEL FRACCIONAMIENTO LAS CAMELIAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL NORTE EN 6.00 M CON LOTE 13, AL SUR EN 6.00 M CON LA CALLE ESPIGA, AL ORIENTE EN 17.50 M CON LOTE 38.00 M, AL PONIENTE EN 7.50 M, CON LOTE 40 M, como lo acredito con la CARTA COMPROMISO por parte de la CONSTRUCTORA S.A DE C.V.. representada por el

ARQUITECTO MAURO A VIELMA ZAMBRANO; así como la constancia que se nos entregara por parte del Licenciado ***** en su carácter de Notario número *** con ejercicio en esta Ciudad, donde se llevo a cabo el informal contrato de compraventa con garantía hipotecaria, el cual quedo asentado bajo el acta número 5957, del Volumen CCCVI Tri centésimo sexto de los protocolos de esa notaria, toda vez que es posesionaría en concepto de dueño del 50% (CINCUENTA POR CIENTO), del inmueble descrito. De igual forma opongo desde este momento las siguientes excepciones: FALTA DE ACCION Y DE DERECHO.- La cual hago consistir en la falta de derecho que tiene el actor en demandarme la reivindicación del inmueble; tomando en cuenta que tengo la posesión desde hace mas de 14 años y ocho meses ya que la posesión se nos otorgo el día siete de mayo del dos mil cinco como se acredita con la carta compromiso a nombre de mi finado esposo *****; así mismo con la constancia de entrega de recepción de fecha dos de junio del dos mil cinco, expedida por la CONSTRUCTORA VIELMA S.A DE C.V., a mi finado esposo *****; y no los once años que refiere el actor que reconoce mi posesión que tengo en el inmueble. EXCEPCION DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- La cual hago consistir y bajo protesta de decir verdad que la suscrita ***** Y ***** , hemos poseído por mas de diez años el inmueble que se identifica como ***** , UBICADO EN LA CALLE ESPIGA SIN NÚMERO DEL FRACCIONAMIENTO LAS CAMELIAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL NORTE EN 6.00 CON LOTE 13, AL SUR EN 6.00 M CON LA CALLE ESPIGA, AL ORIENTE EN 17.50 M CON LOTE 38.00 M, AL PONIENTE EN 17.50 M, CON LOTE 40 M, como lo acredito con la CARTA COMPROMISO por parte de la CONSTRUCTORA S.A DE C.V.. representada por el ARQUITECTO MAURO A. VIELMA ZAMBRANO; así como la constancia que se nos entregara por parte del Licenciado ***** en su carácter de Notario Público Número *** (doscientos treinta y tres) con ejercicio en

esta Ciudad, donde se llevó acabo el informal contrato de compraventa con garantía hipotecaria, el cual quedo asentado bajo el acta número 5957, del Volumen CCCVI Tri centésimo sexto de los protocolos de esa notaría, toda vez que la suscrita soy poseionaría en concepto de dueño del 50% (CINCUENTA POR CIENTO), del inmueble descrito, ya que dicha posesión la tengo en concepto de propietaria, pacíficamente, continua y publica, como dueña del 50% (CINCUENTA POR CIENTO) del lote descrito, tal y como lo dispone los artículos 721, 723, 729 y 730 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.”

--- **3).**- Por escrito del 20 (veinte) de abril de 2020 (dos mil veinte), la C.*****, en calidad de albacea de la sucesión a bienes de ***** , contestó la demanda en idénticos términos a la que formuló en lo personal, negando la procedencia de la acción y oponiendo las mismas excepciones, por lo que se tiene por reproducida como si a la letra lo fuere, en obvio de innecesarias repeticiones. -----

--- **4).**- Así mismo, consta en autos que la C.***** , en lo personal, en vía de reconvención promovió **juicio ordinario civil declaratorio de propiedad por Prescripción Adquisitiva, en contra de la parte actora**, de quien reclamó:

“**a).**- Se declare que ha operado a mi favor la prescripción adquisitiva o usucapion respecto del 50 % (CINCUENTA POR CIENTO) que por gananciales conyugales me corresponden por estar unida en matrimonio civil con el ahora fallecido ***** , tal y como lo acredito con el acta de matrimonio que me permito exhibir, del bien inmueble que se identifica como ***** , UBICADO EN LA CALLE ESPIGA SIN número DEL FRACCIONAMIENTO LAS CAMELIAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL NORTE EN 6.00 CON LOTE 13, AL SUR EN 6.00 M CON LA CALLE ESPIGA, AL ORIENTE EN 17.50 M CON LOTE 38.00 M, AL PONIENTE EN 17.50 M, CON LOTE 40 M, como lo acredito con la CARTA COMPROMISO

por parte de la CONSTRUCTORA S.A DE C.V. representada por el ARQUITECTO *****; así como la constancia que se nos entregara por parte del Licenciado ***** en su carácter de Notario número *** con ejercicio en esta Ciudad, donde se lleva a cabo el informal contrato de compraventa con garantía hipotecaria, el cual quedó asentado bajo el acta número 5957, del Volumen CCCVI Tri centésimo sexto de los protocolos de esa notaria, toda vez que la suscrita soy poseionaría en concepto de propietaria del inmueble descrito, ya que dicha posesión la tengo en forma pacíficamente, continua y pública, tal y como lo dispone los artículos 721, 723, 729 y 730 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. b).- La cancelación de la inscripción existente en el Instituto Registral y Catastral del Estado, antes Registro Publico de la Propiedad del Estado, respecto del bien inmueble inscrito como Finca de Reynosa número ****.-

c).-El pago de los gastos y costas judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

Como hechos de la reconvencción manifestó:

“1.- Con fecha 07 de Mayo del año 2005, se firmó una CARTA COMPROMISO por parte de mi finado esposo ***** Y ARQUITECTO ***** en su carácter de Representante Legal de la ***** , donde se establecía el compromiso formal de entrega de la vivienda ubicada en el ***** que se identifica como ***** en esta Ciudad de Reynosa en un plazo no mayor de 6 a 8 semanas a partir de la fecha de la firma de la escritura pública correspondiente, carta que se exhibe en original como anexo uno.

2.- En fecha dos de junio del dos mil cinco, obra la constancia de ENTREGA RECEPCION firmada por el Representante Legal de la ***** . donde le hacia entrega a mi finado esposo ***** , de la vivienda ubicada en la

Calle

***** en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, desde esa fecha dos de junio del dos mil cinco, la

suscrita y mi finado esposo ***** , entramos en posesión y a vivir en la propiedad que hoy pretendo usucapir, la cual se identifica como ***** ,
 UBICADO EN LA CALLE
 ***** , CON LAS
 SIGUIENTES MEDIDAS Y
 COLINDANCIAS*****

 ***** , desde hace catorce años y ocho meses nos hemos ostentados como propietarios de dicho inmueble, la cual la hemos tenido de manera pacífica, continua, pública y de buena fe; cabe hacer mención que la misma vivienda, se adquirió supuestamente de un crédito hipotecario el cual jamás se llegó a realizar con *****

3.- Cabe mencionar que en fecha tres de octubre del dos mil cinco, el C. Licenciado ***** Notario Publico número *** con ejercicio en esta Ciudad, hizo constar que en esa Notaria a su cargo se llevó acabo el Contrato de Compra venta con garantía hipotecaria donde compareció como comprador mi finado esposo ***** , respecto de un inmueble marcado como lote***** , ubicado en la Calle ***** con las siguientes medidas y colindancias al *****
 ***** , la cual quedo asentada bajo el acta número 5957, del Volumen CCCVI Tri centésimo sexto, de los protocolos a cargo del citado Notario, documental que se acompaña en original como anexo número tres; cabe hacer del conocimiento a esa Autoridad que desde que se nos otorgó la citada posesión del inmueble que es desde el dos de junio del dos mil cinco, la hemos tenido de manera interrumpida y en concepto de propietario, hasta que mi esposo falleció en el año del dos mil trece, tal y como lo justifico con el acta de defunción que me permito exhibir como anexo; de ahí en adelante y hasta la fecha continué con la posesión del inmueble siempre en mi concepto de propietaria, cabe señalar que por gananciales conyugales me corresponde unicamente el 50% (CINCUENTA POR CIENTO); ya que el

otro 50% (CINCUENTA POR CIENTO), le corresponde a la sucesión Intestamentaria a bienes de mi finado esposo ***** , a quien se le debería de llamar a juicio, como petición especial. Es necesario manifestarle C. Juez que el C. ***** me informó que adquirió el inmueble citado con antelación por compraventa que realizara con DESARROLLO URBANO ***** , mediante la escritura pública número 2020, volumen LXXXII doscientos veintiuno, de fecha dieciséis de Diciembre del año 2011 del protocolo de la notaria 270 con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta ciudad, para lo cual había asignado un crédito *****

***** según se justifica con la respectiva copia certificada del instrumento en cita y que para tal efecto anexo a la presente.

4.- Acreditando mi dicho y que desde hace mas de catorce años y ocho meses estoy viviendo en este domicilio desde este momento ofrezco las siguientes pruebas: I. DOCUMENTAL PÚBLICA. La cual hago consistir en el contrato número 1866621 celebrado el día 16 de febrero del dos mil seis (2006), expedido por la COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS A NOMBRE DE MI FINADO ESPOSO ***** . II. DOCUMENTALES PUBLICAS. - Las cuales hago consistir en cuatro recibos expedidos por la COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, de fechas de abril del dos mil doce, así como de los meses de julio, septiembre, noviembre del dos mil diecinueve, los cuales están a nombre de mi finado esposo ***** , mismo que se acompañan a la presente reconvencción. III. DOCUMENTAL PÚBLICA.- La cual hago consistir en el recibo de pago de nomina de mi finado esposo del año dos mil doce donde aparece domicilio de mi casa, la cual acompaño mi reconvencción. IV. DOCUMENTALES PUBLICAS.- Las cuales hago consistir en tres recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad a nombre

de mi finado esposo *****. V. DOCUMENTAL PÚBLICA.- La cual hago consistir en el contrato celebrado por la suscrita y la empresa multimedios (cablevisión) en fecha 23 de octubre del dos mil ocho, el cual se agrega a mi reconvención. VI. INFORME DE TERCEROS. - El cual hago consistir en el informe que se le solicite a la Comisión Federal de Electricidad, para que informe desde que fecha mi finado esposo ***** , contrató el servicio publico de energía, para acreditar que siempre hemos vivido en esa vivienda que se ubica en la calle la Espiga número 124 entre las calles dalia y camelia del Fraccionamiento Las Camelias de esta Ciudad. VII DOCUMENTALES PUBLICAS.- La cual hago consistir en seis recibos de pago de predial con la clave catastral 31-01-08-360-039 expedidos por el Departamento De Catastro del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, los cuales acompaño a mi reconvención.

5.- Y tomando en cuenta lo que establecen los artículos del código civil que continuación se transcriben de conformidad con los mismos la suscrita me he conducido como dueña y propietaria por mas de catorce años y ocho meses en forma pacifica, continua, pública y de buena fe el 50% (CINCUENTA POR CIENTO) del bien Inmueble que aparece en el Instituto Registral y Catastral del Estado con oficina en Reynosa, Tamaulipas, bajo la FINCA número ***** a nombre de los CC.

[...]

Y tomando en cuenta que bajo protesta de decir verdad que la suscrita***** , he poseído por más de catorce años y ocho meses desde el dos de junio del dos mil cinco, lo que acredito con los documentos que narré y acompaño a la presente reconvención, en concepto de propietaria, de forma pacifica, continua, pública y de buena fe, como dueña del lote que se describió en el punto dos de hecho de esta reconvención. Por tal motivo ha creado derechos y considero legal que se me otorguen las escrituras y formalidades de ley y se decrete que la prescripción se ha consumido a mi favor y que he adquirido por ende la propiedad.” (fojas 153 a 161).

--- 5).- Consta también, que la C.*****, en su calidad de albacea provisional de la sucesión a bienes de ***** , por separado contestó la demanda y opuso reconvención de prescripción adquisitiva en contra de la parte actora, en idénticos términos a la opuesta en lo personal, respecto de las prestaciones y los hechos, por lo que se tienen por reproducidas en obvio de innecesarias repeticiones. (fojas 122 a 334). -----

--- 6).- El C. ***** , por separado, contestó la reconvención que en lo personal y como albacea de la sucesión, opuso en contra de sus representados la C.***** , en términos idénticos, manifestando en esencia: que son improcedentes las prestaciones reclamadas, que no se acredita que el inmueble haya sido adquirido por su consorte, y que de igual manera la posesión se ve interrumpida por lo expresamente dispuesto por la fracción II del artículo 741 y afectada por el diverso 742 del Código Civil, en concordancia con la fracción I del artículo 253 del Código de Procedimientos Civiles; asimismo objetó los documentos exhibidos en términos de los artículos 333 y 334 del Código de Procedimientos Civiles, y opuso las excepciones perentorias de Falta de acción y derecho para adquirir por prescripción. (fojas 203 a 208 y 279 a 285, respectivamente). -----

--- 7).- Por auto del 29 (veintinueve) de septiembre de 2020 (dos mil veinte), se ordenó abrir el juicio a pruebas. (fojas 296). -----

--- 8).- El 14 (catorce) de mayo de 2021 (dos mil veintiuno), se citó a las partes para oír sentencia (fojas 316). -----

--- 8).- El 9 (nueve) de junio de 2021 (dos mil veintiuno), la jueza de primer grado, emitió la sentencia materia del presente recurso de apelación, en la que analizó primero la acción reconvencional de

prescripción adquisitiva y la declaró procedente, por lo que declaró que la demandada***** , por sí y como albacea provisional de la sucesión intestamentaria a bienes de ***** , **adquirió por usucapión el inmueble objeto del litigio**. Asimismo, ordenó la protocolización de las constancias del juicio ante Notario Público, y la inscripción del testimonio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado. Declaró improcedente la acción principal reivindicatoria, y absolvió a la demandada de las prestaciones reclamadas, condenando al actor reconvenido, al pago de gastos y costas. En consecuencia, al resultar procedente la acción reconvencional, determinó que resultaba ocioso analizar los elementos de la acción principal, declarando improcedente el juicio ordinario civil reivindicatorio. (fojas 318 a 331). -----

--- **CUARTO.-** Precisado lo anterior, se declara **esencialmente fundado el agravio primero**, en la parte en la que aduce, que el juez de primer grado en el considerando cuarto, párrafos, séptimo, octavo y noveno, tuvo por acreditado el primer elemento de la acción reconvencional de usucapión ejercitada por la parte demandada, con la documental de “entrega-recepción”; y el segundo elemento, con las documentales consistentes en el contrato y recibos de servicios de agua potable y los recibos de suministro de energía eléctrica, los cuales -dice- carecen de eficacia demostrativa, adminiculándola indebidamente con el testimonio singular a cargo del C. ***** , la cual fue desahogada por un solo testigo, por lo que carece de valor probatorio.

--- Ello, porque de acuerdo con los artículos 721, 729 y 730 del Código Civil del Estado, la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales **mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley**; la posesión necesaria para usucapir debe ser **adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacífica, continua y pública**; y, que **los bienes inmuebles se adquieren por usucapión, en cinco años, cuando se poseen de buena fe; en cinco años, cuando los bienes inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; y, en diez años, cuando se posean de mala fe**. Además, de conformidad con los preceptos 682, 686, 716, 717 y 718 del Código Civil de la Entidad, es poseedor de un bien corpóreo el que ejerce sobre él un **poder de hecho**, salvo los derechos que sean susceptibles de apropiación y también el estado civil de las personas; la **posesión pacífica** es la que se adquiere sin violencia; la **posesión continua** es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741 del propio ordenamiento; y la **posesión pública** es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos, así como la que está inscrita en el Registro de la Propiedad. -----

--- De la interpretación sistemática de los artículos mencionados, se concluye que la posesión útil para usucapir un bien inmueble, en principio, debe ser material o física para que se puedan colmar las exigencias legales para prescribir; además, adquirida y disfrutada en concepto de propietario, es decir, que la posesión derive de un hecho o acto que le permita al poseedor asumirse como propietario desde su inicio y que su idea de dueño se mantenga en el disfrute del bien durante el tiempo necesario, cinco o diez años, para prescribir;

asimismo, pacífica, esto es, que se adquiriera sin violencia; así también, pública, es decir, que pueda ser conocida por todos; y, continua, esto es, que no se ha interrumpido por la privación del bien por más de seis meses, o por demanda judicial o cualquier otro género de interpelación o de requerimiento legalmente hecho al poseedor, que no haya sido desistida, desestimada, caducada, o por el reconocimiento expreso o tácito del derecho de la persona contra quien se prescribe.-----

--- Así, para la procedencia de la acción de usucapión, la parte demandada C.*****, por si y en representación de la sucesión intestamentaria a bienes de *****, debió demostrar las cualidades de su posesión, esto es, que fuera una posesión material o física por tratarse de un poder de hecho, adquirida y disfrutada en concepto de propietario por el tiempo necesario para prescribir, pacífica, pública y continua, de acuerdo con los artículos 682, 729 y 730 del Código Civil del Estado, y 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que la parte actora reconvencional debe probar los hechos constitutivos de su acción.-----

--- Al respecto, de la sentencia recurrida se advierte, que la juzgadora declaró procedente la acción reconvencional de usucapión ejercitada por la parte demandada, el primero, con la certificación con la certificación de fecha 28 de junio de 2019, realizada por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con residencia en esa ciudad, respecto al inmueble en litigio, en favor de los actores

*****; y con la escritura número 1673, Volumen XLIII, de fecha 01 de septiembre de

2016, autorizada por el Licenciado *****, Notario Público número ***, con ejercicio de funciones en Reynosa, Tamaulipas y firmada en la misma fecha.

---El segundo elemento, es decir, que la posesión sea adquirida en calidad de propietario, con las documentales consistentes en las constancias de fechas 03 (tres) de octubre de 2005 (dos mil cinco) y 01 (uno) de marzo de 2017 (dos mil diecisiete) signados por el Licenciado *****, donde hizo constar que en la Notaría a su cargo se llevó a cabo el contrato de compraventa con garantía hipotecaria en fecha 06 (seis) de diciembre de 2005 (dos mil cinco) celebrado por ***** como comprador y por la otra la *****, respecto del inmueble objeto del litigio; con la constancia de entrega recepción del inmueble en litigio expedida por la Constructora *****, en fecha 02 (dos de Junio de 2005 (dos mil cinco) entregó formalmente la vivienda al señor *****; en consecuencia, tuvo por acreditado que desde esa fecha la parte demandada reconveniente, se encuentra en posesión del inmueble, y por ende, la existencia de un justo título como causa generadora de la posesión, bajo la creencia y ánimo jurídico de tener un título subjetivamente válido. ----

--- Que el ultimo de los elementos, consistente en que la posesión reúna el tiempo y demás condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, con las documentales publicas privadas que allegó a los autos, administradas con la testimonial a cargo de ***** y con la diligencia de inspección judicial realizada por la Secretaria de Acuerdos. -----

--- Consideración que se estima errónea, en virtud de que contrario a lo afirmado por la juzgadora, para la procedencia de la acción de Usucapión o Prescripción adquisitiva, las documentales exhibidas por la parte demandada, ni aún adminiculadas con la testimonial y la inspección judicial desahogadas en autos, resultan eficaces para acreditar los elementos establecidos por el artículo 729 del Código Civil. -----

--- Ello, porque la documental consistente en la entrega recepción del inmueble objeto del litigio en favor de *****,y las documentales siguientes, consistentes en el Contrato número 186662.1, celebrado el día 16 de febrero del dos mil seis (2006), expedido por la COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS a nombre de *****, los cuatro recibos expedidos por la COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, del mes de abril de dos mil doce, así como de los meses de julio, septiembre y noviembre de dos mil diecinueve, los cuales están a nombre de *****, recibo de pago de nomina a nombre de *****, del año dos mil doce, en donde aparece como su domicilio el afecto al presente asunto; tres recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad a nombre de *****, el Contrato celebrado por ***** y la empresa multimedios (cablevisión) en fecha 23 de octubre del dos mil ocho; seis recibos de pago de predial del inmueble en litigio, con la clave catastral 31-01-08-360-039 expedidos por el Departamento de Catastro del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, solo son aptos para demostrar los echos que de ellas se derivan, en términos de lo dispuesto por el artículo

398 del Código de Procedimientos Civiles, atinentes a que el inmueble cuenta con el suministro de los servicios de agua potable, energía eléctrica y cablevisión, que dichos servicios fueron contratados a nombre de las personas que refieren, pero ni aún adminiculándolos con el testimonio singular del C. ***** , y con la inspección judicial desahogada en autos, resultan eficaces para demostrar que la posesión de la demandada haya sido adquirida y disfrutada en concepto de propietario, por la temporalidad y con las condiciones que al efecto establece el Código Civil, para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva. -----

--- Es así, porque el testigo ***** , en ninguna parte de su declaración manifestó con precisión la ubicación, medidas y colindancias del inmueble sobre el que está manifiesta se encuentra en posesión su presentante, lo que impide establecer con claridad que se trate del inmueble objeto del litigio, como se advierte de la siguiente transcripción.

“DECLARACIÓN DE ***.- A quien se le formula de oficio las siguientes preguntas de idoneidad:**

- 1.- Que diga el testigo si le une parentesco alguno con la oferente, contesto: NO.
- 2.- Que diga el testigo si es empleada o depende económicamente de la oferente, contesto: No, de ninguna manera.
- 3.- Que diga el testigo si tiene algún interés directo en el presente juicio contestó: no.
- 4.- Que diga el testigo si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes contestó: no
- 5.- Que diga el testigo si tiene sociedad o alguna otra relación de intereses con los litigantes: contestó: no, ninguno.

ACTO SEGUIDO SE PROCEDE A FORMULAR LAS PREGUNTAS DIRECTAS.-

1.- Que diga el testigo si conoce a su presentante? Contestó; Sí, si la conozco.

2.- Que diga el testigo si conoció al C. *****? Contestó; Sí lo conocí también.

3.-Que diga el testigo si sabe o le consta que relación tenían la C. ***** Y EL C. *****, contestó, eran pareja eran matrimonio.

3.- Que diga el testigo si sabe o le consta cual es el domicilio particular de los CC. *****, Y *****? Contestó: calle Espiga, primer calle bajando del canal, colonia camelias segundo sector.

4.- Que diga el testigo si sabe o le consta en que año llegaron a habitar dicho domicilio en cuestión los C.C. ***** y *****?, contestó; POR EL DOS MIL CINCO.

REPREGUNTA a directa número 4, contestó, por que los vi es la bajada principal para llegar a mi domicilio.

B), contestó, el momento que llegaron no, se por el 2005 por que llevo mas años viviendo en mi domicilio.

c) no se califica de legal por no ser clara

d) contestó, la fecha no.

5.- Que diga el testigo si sabe o le consta mas o menos cuantos años tiene de que habitan el domicilio la C. *****, Y *****. contestó, son como hasta ahorita son 15 años.

Repregunta a la directa 5, no se califica de legal en razón de no ser clara ni precisa.

6.- Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta como adquirieron la casa habitación en cuestión los CC. *****Y *****, contestó; por medio de una constructora, no recuerdo el nombre, porque ya tiene muchos años.

repregunta a la directa número 6,

a), b), no se formula en razón de la respuesta dada a la pregunta directa.-

C), contestó, modo de adquisición; contestó, no nada que ver.-

7.- Que diga el Testigo, si sabe o de alguna manera le consta, si el domicilio en cuestión, ya contaba con los servicios de Agua Luz y drenaje, contestó; agua si tenia y que cada quien tenia que hacer el contrato de agua y luz, que sepa solo de compaa que es agua y drenaje debe tenerlo también por que estamos de vecinos y la luz.-

8.- Que diga el Testigo, si sabe o de alguna manera le consta, por que ***** , por que el c. ***** , ya no habita el referido inmueble en cuestión, contestó, por que ya falleció

9.- Que diga el testigo si a pesar de la C. ***** , quedó viuda, la misma ha dejado de habitar dicho domicilio en cuestión, contestó, no, nunca ha dejada de habitar su casa, sale pero siempre esta en su casa me doy cuenta, por que es la entrada de la colonia y siempre esta su camioneta ahí.-

Repregunta a la directa nueve, a), contestó, se que no ha dejado de vivir por que salgo diario a mi trabajo, y la casa esta bajando.

B) contestó, por que se lo comento; por que yo la veo ahí.

Repregunta a la directa 10, no se calificó de legal.

11.- Que diga el testigo si sabe o de alguna manera el consta, si los CC. ***** , Y ***** , hayan sido demandados y/o molestados por alguna autoridad en relación c a su domicilio particular en cuestión; Contestó, no, nunca el señor era una persona muy tranquila pero ya falleció.

Repregunta a la directa once, A), contestó, por que nunca ha tenido ningún problema.

12. Que diga el testigo si sabe o de alguna manera le consta, el nombre de la constructora con la cual adquirieron el domicilio particular en cuestión, los C.C. ***** y ***** , Contestó;

Repregunta a la directa doce, no se formula.-

13.- Que diga el testigo si sabe o del alguna manera le consta, si los CC. ***** , y ***** , llegaron a procrear hijos entre ambos, Contestó, nunca le vi hijos en su casa siempre los vi solos.

14.- Que diga el testigo si sabe o le consta, si los CC. ***** , y ***** , pagan predial del

domicilio particular en cuestión, deben de haberlo pagado, yo creo que sí,

repregunta.- a la directa 14.- contesto; a nombre de quien; me imagino que a nombre de él.

15.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO, contestó; lo se porque vivo a la vuelta y soy vecino.-”

--- Máxime que, la prueba idónea para acreditar la calidad de la posesión apta para prescribir es la testimonial, en términos de lo establecido por la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 199538. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: XX. J/40. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997, página 333, Tipo: Jurisprudencia, de rubro:

“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.”

--- Luego, si en la especie, el testimonio singular del C. ***** , solo tiene valor indiciario y no se encuentra corroborado con ningún otro medio de prueba para que adquiera eficacia probatoria, se concluye que la juez de primer grado, actuó incorrectamente al otorgarle valor probatorio al concatenarla con las pruebas documentales anteriormente descritas, y con la prueba de **inspección judicial** desahogada en autos, ya que su alcance probatorio sólo establece la existencia de signos de posesión a la vista de todos, como es que el predio se encuentra actualmente en posesión de la C. ***** , y que cuenta con los servicios de energía eléctrica, agua y luz, pero no permite determinar que la posesión de la demandada tenga la temporalidad suficiente para

poder prescribir el bien raíz en disputa, porque se reitera, el testigo en su declaración, no refiere datos que permitan concluir que se trata del inmueble objeto del litigio, sobre el cual su oferente pretende se le declare propietaria, por lo que tal ateste no tiene el alcance de acreditar que la posesión de la demandada reconveniente, cuente con la temporalidad y condiciones necesarias para que opere a su favor en lo personal y como representante de la sucesión a bienes de ***** , la prescripción adquisitiva o usucapión.

--- Se estima aplicable al caso, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación XIV, Octava Época, octubre de 1994, Tesis: I. 3o. A. 145 K, página 385, que prevé:

“VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCIÓN CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCIÓN TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRÁ EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVÉS SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.- La

valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor

y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate.”

--- Atento a lo anterior, lo que procede es declarar improcedente la acción reconvencional de Usucapión, ejercitada por la demandada***** , por si y en representación de la sucesión intestamentaria a bienes de *****.

--- En las condiciones apuntadas, resulta ocioso ocuparse de analizar los restantes conceptos de inconformidad expuestos por la parte demandada reconvenida, en contra de la improcedencia de las

excepciones que opuso, pues a ningún fin práctico conduciría que esta autoridad emitiera opinión al respecto, si de todas formas subsiste la improcedencia de la acción reconvencional de prescripción adquisitiva opuesta en vía de excepción por parte del demandado apelante, por sí y en representación de la sucesión a bienes de *****.

--- Así, esta autoridad reasume jurisdicción para efecto de analizar la acción principal reivindicatoria intentada por la parte actora, en términos de lo previsto por el artículo 273, en relación con el numeral 624 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece, que para la procedencia de la acción reivindicatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 624 del Código Adjetivo Civil, el actor debe de probar: I.- Que es propietario de la cosa que reclama; II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; III.- La identidad de la cosa; y, IV.- Si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios.

---- El **primer elemento** de la acción, atinente a que la parte actora es propietaria del inmueble, se acredita con la escritura pública número 1.673, del volumen cuadragésimo tercero (XLIII), del protocolo a cargo del C. LIC. *****, el lote urbano***** con superficie de 105.00 M2. (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS), y casa habitación construida en el mismo, ubicado en Calle *****, del plano oficial de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el cual se localiza dentro de las siguientes medidas y colindancias;

**.

Bien inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Registro Público de la Propiedad inmueble y del Comercio en el Estado. como la finca número *****, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, y con el certificado informativo expedido por el Instituto Catastral de la propiedad Inmueble y del Comercio, que corresponde a la finca número *****, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas. -----

--- El **segundo elemento**, relativo a la posesión del inmueble por parte de la demandada, se acredita con la confesional expresa de la parte demandada, en términos de lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles, derivada del escrito de contestación de demanda, donde admitió estar en posesión material de dicho inmueble, al referir, en lo que aquí interesa literalmente:

“... la posesión del inmueble que se identifica como LOTE NUMERO *****

 ***** UBICADO EN LA *****
 ***** CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y CONLINDANCIAS *****

***** Como lo acredito con la CARTA COMPROMISO por parte de la ***** representada por el ARQUITECTO *****; así como la constancia que se nos entregara por parte del Licenciado ***** en su carácter de ***** con ejercicio en esta Ciudad, donde se llevó acabo el informal contrato de compraventa con garantía hipotecaria, el cual quedo asentado bajo el acta número 5957, del Volumen CCCVI Tri centésimo sexto de los protocolos de esa notaria, por lo que al fallecer mi esposo ***** la suscrita continua en posesión del inmueble...”

--- El **tercer elemento**, relativo a la identidad del inmueble, se acredita con la escritura de propiedad exhibida por la parte actora y

con el hecho de que la parte demandada, promovió en vía de reconvención la prescripción adquisitiva del inmueble con las medidas y colindancias que se le reclama, por lo que se tiene por identificado formal y materialmente en el presente juicio, también con el hecho de que la parte demandada, promovió acción reconvencional de prescripción adquisitiva, en contra de la parte actora. -----

--- Sustenta lo anterior, la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 202827. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: III.2o.C. J/3. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Abril de 1996, página 213. Tipo: Jurisprudencia, que reza:

“ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO ELEMENTOS DE LA. Para el ejercicio de la acción reivindicatoria, corresponde al actor, entre otras, la carga probatoria de la identidad del inmueble; y, a su vez, dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de tal acción: la primera de ellas es la identidad formal, la cual importa al elemento propiedad, y consiste en que el bien perseguido corresponda, o esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción; la segunda, es la identidad material, que se traduce en identificar el bien que se pretende reivindicar, con el que posee el demandado”

--- Así también, la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con Registro digital: 210348. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materias(s): Civil. Tesis: XXII. 7 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Septiembre de 1994, página 245. Tipo: Aislada, de rubro:

“ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA. El principio que encierra la tesis 10 de jurisprudencia, sustentada por la

Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que recoge el último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación que dice: "ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL. LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional, la prescripción adquisitiva, siempre y cuando no niegue en forma expresa la identidad de la cosa demandada y subsidiariamente reconvenga u oponga la usucapión.", no debe ser interpretada literalmente, dado que no corresponde al sentido de las ejecutorias de donde fue formada, dado que en ninguna de las cinco se alude a que la presunción no opera si se negó en forma expresa la identidad del predio y la prescripción se opuso subsidiariamente; por lo que se arriba a la conclusión de que el texto válido debe ser el siguiente: ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.-Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional la prescripción adquisitiva. Y en tales condiciones debe ser interpretada la jurisprudencia 10 sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación."

--- Por último, en lo que respecta a las prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, la parte actora no acreditó la existencia real o posible de éstos accesorios, ni los acreditó con medios de convicción eficaz y suficientes. -----

--- En las relatadas condiciones, resultan improcedentes las excepciones opuestas por la parte demandada, en contra de la acción principal reivindicatoria, consistentes en la FALTA DE ACCION Y DE DERECHO, porque contrario a lo que afirma la demandada, la acción y el derecho del actor para solicitar la reivindicación del inmueble objeto del litigio, proviene de su calidad de propietario, calidad que se encuentra plenamente acreditado en autos, con la

escritura de propiedad respectiva. LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA, también resulta improcedente, por las razones expuestas al declarar improcedente la reconvención, las que se tienen por reproducidas en este acto, en obvio de innecesarias repeticiones. -----

--- Atento a lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se revoca la sentencia del nueve de junio de dos mil veintiuno, dictada por la titular del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia, del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, para efecto de que se declare procedente la acción principal reivindicatoria, e improcedente la acción reconvencional de prescripción adquisitiva o usucapión, sin hacer especial condena al pago de gastos y costas en primera instancia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del ordenamiento legal citado, en virtud de que ambos contendientes resultaron vencedores y vencidos, respectivamente. -----

---- No se hace especial condena al pago de gastos y costas en ambas instancias, en virtud de que la revocación de la sentencia apelada, impide que se configure la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes. -----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, fracción II, 106, 108, 112, 113, 114, 115, 118 y 926, del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve: -----

--- **PRIMERO.-** Se declara esencialmente fundado el agravio primero expuesto por el Licenciado *****, autorizado del C. *****, apoderado de la parte actora reconvendida, contra de la sentencia del nueve de junio de dos mil veintiuno,

dictada por la titular del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia, del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas. -----

--- **SEGUNDO.-** Se revoca la sentencia apelada a que se refiere el punto resolutivo anterior, y en su lugar se dicta otra en los siguientes términos:

--- PRIMERO.- Ha procedido el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO promovido por *****, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****, en contra de*****, en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de *****.

--- SEGUNDO.- Se condena a la parte demandada*****, en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de *****, a la entrega de la posesión material del inmueble identificado como el lote urbano***** con superficie de 105.00 M2. (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS), y casa habitación construida en el mismo, ubicado en Calle

*****, del plano oficial de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el cual se localiza dentro de las siguientes medidas y colindancias;

****. Bien inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Registro Público de la Propiedad inmueble y del Comercio en el Estado. como la finca número ***** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas. en favor del C. *****, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de los legítimos propietarios CC. *****.

--- TERCERO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de perjuicios reclamados por la parte actora. -----

--- CUARTO.- Se declara improcedente la acción reconvencional de prescripción adquisitiva o Usucapión, ejercitada por la demandada***** , en lo personal y como Albacea Provisional de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de ***** , respecto del inmueble objeto del litigio. -----

--- QUINTO.- Sin establecer especial condena al pago de gastos y costas. -----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

--- **TERCERO.-** No se hace especial condena al pago de gastos y costas en ambas instancias, de conformidad con el considerando que antecede. -----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Con testimonio de la presente resolución retórnese 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 **Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez**, siendo presidenta la primera y ponente el tercero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

Lic. Omeheira López Reyna
Magistrada Presidente.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado.

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado ponente.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.
L' OLR/L' AASM/L'MGM/L'SAED/L'DASP/Ygg.

***La Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, 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: 325 (TRESCIENTOS
VEINTICINCO), dictada el (JUEVES, 25 DE NOVIEMBRE DE
2021), por los Magistrados Omeheira López Reyna, Alejandro
Alberto Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez, constante
de 50 (cincuenta) 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, de los terceros ajenos a la controversia y datos de***

identificación de inmuebles, por ser información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.