



--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022).-----

--- V I S T O para resolver de nueva cuenta el presente Toca 64/2021, formado con motivo del recurso de apelación por ambas partes, en contra de la sentencia del dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020), dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en los autos del expediente 01/2020 relativo al Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión promovido por ***** en contra de ***** y, en reconvención, Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva promovido por éste último en contra de aquella; vista también la ejecutoria del diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022), pronunciada por el Honorable Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en el Juicio de Amparo Directo 268/2021, que concede la protección constitucional a la quejosa *****; y:-----

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

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

*“PRIMERO: La parte actora no acreditó los hechos constitutivos de su acción principal, en consecuencia, no ha procedido el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL PLENARIO DE POSESIÓN promovido por ***** contra *****.*

*SEGUNDO: En cuanto a la ACCIÓN RECONVENCIONAL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN promovida por ***** contra ***** , esta Autoridad no es competente para conocer del presente juicio, en consecuencia.*-----

TERCERO: Se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma legal que corresponda.-----

CUARTO: No se hace especial condena en el pago de GASTOS Y COSTAS PROCESALES, por las razones expuestas en la parte considerativa final del presente fallo.-----

QUINTO: Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente. -----

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-”

--- **SEGUNDO.-** Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutive han quedado transcritos, inconformes ambas partes, interpusieron recurso de apelación en su contra, los que fueron admitidos en ambos efectos, mediante proveído del veintiuno (21) de enero de dos mil veintiuno (2021); se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del dos (02) de marzo de dos mil veintiuno (2021), fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del tres (03) de marzo de dos mil veintiuno (2021); la cual previo los trámites legales correspondientes, el veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021), dictó la ejecutoria 79 (setenta y nueve) con los siguientes puntos resolutive.-----

--- **PRIMERO.-** Ha resultado fundado el concepto de agravio propuesto por la parte demandada , en contra de la sentencia del dieciséis de diciembre de dos mil veinte, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.-** Se revoca la sentencia recurrida a que alude el punto resolutive anterior, para quedar de la siguiente manera.-----

“--- **PRIMERO.-** La parte demanda y reconviente acreditó los elementos de la acción que dedujo, y la actora reconvienida no justificó sus excepciones; en consecuencia:-----



--- **SEGUNDO.-** Ha procedido el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva promovido por ***** en contra de *****.

--- **TERCERO.-** Se declara que el demandado reconviniente ***** se ha convertido en propietario de la fracción de terreno de la parcela *****, compuesta de *****, con las siguientes medidas y colindancias: **al norte**, en cuatrocientos metros con *****; **al sureste**, en cien metros con *****; **al suroeste**, en cuatrocientos metros con propiedad que se reservó la parte vendedora señora *****, y **al noroeste**, en cien metros con propiedad que se reservó la vendedora, ubicada en el *****, municipio de Victoria, Tamaulipas, y por ende, se declara que la actora reconvinida ***** ha perdido cualquier derecho que le asista respecto de la fracción de terreno materia del presente asunto.

--- **CUARTO.-** Una vez que la presente resolución cause firmeza, procédase a la protocolización de las constancias del juicio, para lo cual deberán remitirse las actuaciones del expediente a la Notaría Pública que designe el promovente, hecho lo cual, inscribise en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, para el efecto de que, previa cancelación respectiva, que deberá realizar el Instituto Registral y Catastral del Estado, de la inscripción de la fracción de ***** que forman parte de la superficie de terreno de la parcela *****, finca número ***** del municipio de Victoria, Tamaulipas, a nombre de ***** de fecha treinta de septiembre de dos mil nueve, le sirva de título de propiedad al actor.

--- **QUINTO.-** No ha lugar a decretar condena al pago de costas de primera instancia, y cada una de las partes deberá reportar las que hubiere erogado.

--- **SEXTO.-** Notifíquese Personalmente [...].”

--- **TERCERO.-** No procede decretar condena en costas de Segunda Instancia.

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

--- Por no haber estado conforme con la resolución anterior, la actora en lo principal ***** promovió demanda de amparo directo, de la cual correspondió conocer por turno al Honorable Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito,

con residencia en esta Ciudad, el que se registró con el número 268/2021, donde rendido el informe por ésta responsable y previo los trámites legales, se dictó ejecutoria con los siguientes puntos resolutivos:-----

PRIMERO. La Justicia de la Unión ampara y protege a *****
 ***** , en contra de la sentencia del veintinueve de abril de dos mil veintiuno, dictada por la Segunda Sala Colegiada en Materias Administrativa Civil y Familiar del Supremo Tribunal en el Estado de Tamaulipas, con residencia en esta ciudad, en el toca 64/2021, para los efectos indicados en la parte final del último considerando de esta ejecutoria.

SEGUNDO. Requierase a la autoridad a que se alude en el resolutivo anterior, en términos de la parte final del último considerando de esta ejecutoria, para que proceda a su cumplimiento.

--- Así quedaron los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

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

--- **PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 211 párrafo tercero de la Ley de Amparo, así como lo previsto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para resolver de nueva cuenta el presente recurso de apelación, en cumplimiento al fallo dictado por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital.-----

--- **SEGUNDO.-** El Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, al resolver el juicio de amparo directo civil 268/2021, lo hizo en los términos del considerando sexto de la



ejecutoria que se cumplimenta, cuya parte conducente a continuación se transcribe:-----

“SEXTO. Estudio.

Uno de los conceptos de violación es **fundado**.

a) **Antecedentes relevantes**

1. La ahora quejosa ***** promovió juicio ordinario civil plenario de posesión contra *****, respecto de una extensión de terreno de aproximadamente **una** hectárea, de la cual demandó se declarara mediante sentencia ejecutoria que tiene mejor derecho para poseer que el demandado, así como la desocupación y entrega inmediata de dicha superficie.

2. Por su parte, ***** al contestar la demanda, hizo la aclaración que su nombre correcto era ***** y argumentó la improcedencia de las pretensiones de la actora; afirmó ser legítimo propietario y poseedor de ***** del bien inmueble que identificó la promovente en su escrito inicial de demanda, las que dijo adquirió mediante contrato de promesa de compraventa que celebró con la anterior propietaria ***** (madre de la quejosa), el *****, ante los testigos que se citan en el contrato, mismo que allegó al juicio de origen en copia fotostática certificada.

Asimismo, demandó en **reconvención** de ***** (ahora quejosa), **la prescripción positiva por usucapión** del bien inmueble compuesto de ***** que adujo se encuentran dentro de la finca número *****, a efecto de que dicha fracción de terreno se le reste a las ***** identificadas como parcela ***** del ***** y que es propiedad de la actora y demandada en reconvención.

3. Una vez substanciado el procedimiento, el juez de primera instancia emitió la resolución sustentada en las siguientes consideraciones:

i) En primer orden analizó la **acción reconvencional de prescripción positiva** opuesta por el demandado de la acción principal y determinó que era **incompetente para conocer del asunto**, toda vez que el justo título en el cual el actor reconvencional fundamentó su acción, data del *****, fecha a la cual aún no se adquiriría el dominio pleno de la parcela, aunado a que el acto fue regulado por el derecho agrario, y que por ende, eran los tribunales agrarios los competentes para conocer del conflicto; también señaló que no tenía relevancia el hecho que el referido bien inmueble a la fecha formara parte del régimen de propiedad privada.

Apoyó su determinación en la jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que lleva por rubro “**PARCELA EJIDAL. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR SU ENAJENACIÓN CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS, SI AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN EL EJIDATARIO NO HA ADQUIRIDO EL DOMINIO PLENO Y A LOS TRIBUNALES COMUNES SI LA ADQUISICIÓN YA ERA PLENA, SIN QUE PARA RESOLVERLO PUEDA ATENDERSE A LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.**”

ii) En segundo orden analizó la acción principal de la cual determinó que la actora ***** **no acreditó los hechos constitutivos de la acción** dada la **falta de identidad del bien reclamado**, ya que estimó, que

no se allegaron elementos probatorios de los cuales se pudiera determinar que el demandado tiene la posesión del bien inmueble que reclamó la actora y que ampara el justo título que exhibió en el juicio.

4. Inconforme con dicha determinación, la parte actora *****, y el demandado *****, interpusieron **recurso de apelación**, mismos que fueron acumulados y resueltos por la sala de apelación en el sentido siguiente:

i. Declaró la competencia para conocer de la acción reconvencional de prescripción positiva instada por el demandado principal, dado que la parcela ***** materia del contrato de promesa de compraventa celebrado el *****, **se desincorporó del régimen ejidal**, ya que a partir del treinta de septiembre de dos mil nueve, ***** en su carácter de sucesora del derecho de propiedad agrario, **recabó el título de propiedad respectivo**, y que por ende, **resultaban aplicables las disposiciones contenidas en la legislación común**.

ii. En consecuencia, determinó la procedencia del juicio ordinario civil de prescripción positiva al estimar que con las pruebas aportadas se demostraron los elementos de la acción intentada.

iii. Declaró que el demandado reconviniente ***** se convirtió en propietario de la fracción de terreno de la parcela ***** compuesta de ***** y declaró que la actora reconvinida ***** perdió cualquier derecho que le asista respecto de dicho bien.

iv. Estimó que dada la procedencia de la acción de prescripción positiva opuesta vía reconvención, resultaban de estudio innecesario los conceptos de agravio propuestos por la parte actora en lo principal.

La determinación que antecede constituye el acto reclamado.

b) Análisis de los conceptos de violación

En el **segundo** concepto de violación, entre otros argumentos señala la disidente que la sala responsable realiza una inexacta y errónea valoración de la prueba documental consistente en el contrato de promesa de compraventa al otorgarle pleno valor probatorio, no obstante que carece de los requisitos esenciales para que se tenga como legalmente válido, virtud que dicha documental proviene de una situación jurídica que contempla la Ley Agraria, dado que en la fecha en que se celebró no pertenecía al régimen civil sino al agrario, dentro del cual, es ilegal realizar una enajenación sobre una fracción de terreno, ya que dichos certificados parcelarios no eran susceptibles de ser transmitidos por fracciones. También aduce que el demandado no estaba en posibilidad de adquirir derechos agrarios por no ser ejidatario dentro del ejido en mención, y que además, se debió observar el derecho del tanto.

Asimismo, argumenta que el acto en que se sustenta el reclamo constituye una promesa de compraventa y no una cesión de derechos parcelarios, y que no existe certificación notarial del evento que dé fe de la voluntad de las partes de obligarse, por ende, afirma la quejosa, el contrato no reúne las exigencias mínimas necesarias para tener la calidad que el demandado pretende otorgarle, aunado a que las cesiones sólo pueden realizarse de forma íntegra pues los títulos de las mismas son uno solo conforme a lo previsto en la Ley Agraria.

De igual forma señala que suponiendo sin conceder que ese contrato naciera a la vida jurídica bajo el régimen civil, esto sería a partir de que adquirió el dominio pleno del bien inmueble, esto es, a partir del treinta y uno de agosto de dos mil nueve, que sin embargo, la ahora quejosa no



compareció en dicho contrato ni tiene derechos y obligaciones con el demandado reconviniendo.

Además -agrega la inconforme- que la documental carece de validez jurídica en el régimen civil, dado que no contiene fecha cierta y determinada, toda vez que no fue notariada ante fedatario público, tampoco se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ni se demostró que alguna de las partes haya fallecido.

También señala que el contrato no se dio ante testigos idóneos virtud que en las firmas asentadas no aparece la identidad ni los generales de los testigos que dan fe, ya que solamente obran firmas ilegibles, con lo cual no se tiene la certeza de la autenticidad de los testigos del acto; de igual forma manifiesta que la certificación que se acompaña con dicho documento corresponde a una certificación de una copia fotostática pero no de la certificación de firmas y ratificación del acto jurídico ante fedatario público; por ende, aduce la quejosa, dicho documento no es idóneo para tomarse como una posesión apta para prescribir dada la carencia del justo título y que sea una posesión de buena fe.

Asimismo aduce la disidente que a partir de la fecha que la ahora quejosa adquirió el dominio pleno de la parcela, el actor reconvensionista no tiene un justo título que le permita estar en posesión de buena fe, sobre la fracción de su propiedad, por lo que carece de los requisitos esenciales y de los elementos de la acción de prescripción positiva y que todo esto no fue valorado ni analizado correctamente por la autoridad responsable.

Resulta **fundado** el argumento de la quejosa, aunque para ello sea necesario atender a la causa de pedir, relativa a la inexacta valoración de la prueba documental consistente en el contrato de promesa de compraventa al no tomarse en consideración que el acto jurídico que ampara dicho documento proviene de una situación jurídica que contempla la Ley Agraria, dado que en la fecha en que se celebró, el bien materia del contrato no pertenecía al régimen civil sino al agrario.

Se dice lo anterior, pues del análisis que se realiza a la resolución reclamada se observa que la sala responsable admitió la competencia para conocer del juicio sobre prescripción positiva instada en reconvención -que inicialmente declinó el juez de primera instancia- al estimar que la parcela materia del contrato de promesa de compraventa se desincorporó del régimen ejidal **a partir del ******* por solicitud de *********, obteniendo así la cancelación del certificado parcelario, y que por tanto, le resultaban aplicables las disposiciones contenidas en la legislación común respecto de la acción de prescripción positiva y no la Ley Agraria.

Sustentó su determinación en la documental pública consistente en el certificado de propiedad expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, a favor de la reconvenida ***** , documental a la cual la sala responsable le otorgó valor probatorio conforme a lo dispuesto en los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas y estimó que con ello se podía advertir la adopción del dominio pleno y en consecuencia, aceptó la competencia para conocer el asunto.

Así, al momento de analizar la procedencia de la acción intentada, procedió a la valoración de las pruebas ofrecidas por las partes, entre ellas la documental aportada por el actor reconviniendo ***** (ahora tercero) consistente en el contrato de promesa de compraventa respecto de una superficie de ***** de la parcela *****, celebrado el *****, de la cual determinó lo siguiente:

“En efecto, **el primero de los elementos relativo a que la posesión** del bien inmueble perseguido se haya adquirido y disfrutado en concepto de propietario y la forma en que esto aconteció **(causa generadora), está justificado con la documental que el actor allegó junto con su escrito de demanda reconvencional, a saber, con la documental privada que contiene la operación de promesa de compraventa,** propalado el ***** entre ***** como vendedora y el ahora apelante *****; como comprador, ante la presencia de cinco testigos quienes estamparon sus firmas al calce del documento, respecto de la superficie de ***** que el accionante pretende usucapir, cuyas medidas y colindancias se asentaron en el contrato, y forman parte de la parcela número ***** actualmente a nombre de ***** ***** ***** , que el actor en la reconvenición pretende ingrese a su patrimonio mediante la vía de prescripción adquisitiva, todo lo cual fue narrado en su escrito de demanda reconvencional, y lo justificó con dicha documental que previamente fue valorada.

Ahora bien, de lo dispuesto por el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se obtiene que son documentos privados los que no reúnen los requisitos para ser considerados como documentos públicos y aquellos serán considerados como auténticos cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios con fe pública que tengan competencia para hacer esta certificación. Igualmente se establece que los documentos privados no objetados se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente.

Asimismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación definió que un documento privado sólo es apto para acreditar el interés o derecho pactado en él frente a terceros, desde que: **a)** se presenta ante algún fedatario público o autoridad competente en ejercicio de sus atribuciones legales, **b)** se inscribe en algún registro público, o **c)** muere alguno de los firmantes (contratantes); por lo que, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. De lo contrario, se refutará de fecha incierta y será jurídicamente ineficaz para demostrar, en cuyo caso ese documento no podrá oponerse a terceros ajenos a él.

De ahí que en el caso que nos ocupa, ante la muerte de la vendedora ***** circunstancia que quedó acreditada a través de los testimonios que rindieron respectivamente ***** , quienes en el interrogatorio de preguntas directas y repreguntas formuladas por la contraria, fueron coincidentes en manifestar que conocieron a la C. ***** porque era compañera ejidataria del ***** y, que ante su muerte, su hija ***** adquirió el derecho de propiedad como sucesora de su madre; **por lo que se tiene certeza sobre la celebración del aludido contrato de promesa de compraventa (*****) y manifiesta la voluntad de las partes de transmitir y adquirir el dominio del**



bien inmueble y, por tanto, apto para acreditar que desde ese momento el actor reconviniente entró en posesión de la fracción de ***** que pretender usucapir.

En ese orden de ideas, se estableció con anterioridad, **el primer elemento de la acción intentada se encuentra plenamente acreditado con la documental agregada al escrito de demanda reconvenional, a lo cual debe sumarse el hecho de que el aludido contrato de promesa de compraventa no fue objetado por la parte demandada en la reconvención y, por ende, conforme a lo dispuesto por el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, los documentos no objetados se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, de ahí que, es indispensable sean objetados oportunamente de manera expresa, porque de no ser así como aquí acontece, la omisión revela la admisión de los hechos y la falta de controversia en cuanto al contenido del documento, situación que no puede desconocerse al hacer la valoración de las pruebas, sino que, por el contrario, debe tomarse en cuenta y tener por reconocido tácitamente el contenido del documento, salvo prueba en contrario.**

...

Ahora bien, en lo referente a que la posesión reúna el tiempo (5 o 10 años según se trate de buena o mala fe) y las condiciones exigidas por el Código Civil vigente en el Estado, para adquirirlos por prescripción, como son, que la posesión sea pacífica, continua y pública, debe decirse que, en el caso que nos ocupa, **el demandado reconviniente refirió que adquirió la superficie de terreno de ***** que pretende usucapir mediante contrato privado de promesa de compraventa celebrado con la ***** extinta *******, que ese mismo día la dueña le entregó la posesión de dicho bien raíz, **y que desde entonces lo posee en calidad de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe;** y, en lo concerniente a la celebración del contrato y la causa que lo originó no existe controversia, como ya se ha visto...

...

Por otra parte, el hecho probado de que **el demandado reconviniente adquirió el bien con justo título** y que por ende, es un poseedor de buena fe, es válido considerar acreditado presuntivamente que la posesión se adquirió en forma pacífica...

...de manera que, al haber quedado acreditado los elementos de la acción sobre prescripción positiva, **es inconcuso que, el contrato privado de promesa de compraventa que el demandado reconvenido allegó como la causa generadora de la posesión que ostenta sobre la fracción de terreno, lo legitima para demandar la usucapión del mismo...**

De las consideraciones transcritas con antelación se observa que la sala de apelación, al analizar la acción de prescripción positiva sustentó la procedencia de la misma principalmente en la prueba documental consistente en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ***** como vendedora y el ahora tercero ***** , a la cual otorgó pleno valor probatorio y determinó que el acto jurídico que ampara dicho documento acreditan los elementos para que opere la prescripción en relación al bien reclamado.

Para llegar a dicha conclusión tomó en consideración lo asentado en el citado contrato y estimó que con ello se acreditaba la **posesión** del bien inmueble reclamado en concepto de propietario dado que en el mismo se hizo constar la celebración del aludido contrato de promesa de compraventa (******) y se manifestó la voluntad de las partes de transmitir y adquirir el dominio del bien inmueble y que por tanto, era apto para acreditar que desde ese momento el actor reconviniendo entró en posesión de la fracción de ***** que pretende usucapir.

También precisó que con dicha documental se acreditaba que la posesión fue **pacífica, continua y pública por el tiempo determinado** (cinco o diez años, según la prescripción de buena o mala fe) dado que desde el *****, fecha en que se celebró el contrato, la dueña le entregó la posesión de dicho bien raíz, y que desde entonces lo posee en calidad de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe; que con ello también demostraba que el bien fue adquirido con **justo título**.

De las consideraciones anteriores se advierte que la sala de apelación analizó el contenido y objeto de dicho contrato, pues **identificó que se trataba de la promesa de compraventa de una** extensión de parcela ejidal y tuvo presente la fecha en que el mismo fue realizado, sin embargo, no dio trascendencia al hecho que el acto jurídico se celebró cuando el bien inmueble aún se encontraba sujeto al régimen agrario, dado que con posterioridad se obtuvo el derecho pleno de dicho bien.

Por ello, es acertado el argumento de la quejosa al señalar que no se tomó en consideración que la legislación aplicable cuando nació el acto jurídico era la Ley Agraria, en la cual se exigen diversos requisitos que deben ser observados para que el acto celebrado pueda surtir efectos jurídicos; inconformidad que conlleva a analizar si resultaba aplicable la legislación civil o la agraria, y en consecuencia, la competencia de la sala responsable para conocer del juicio ordinario civil de prescripción positiva (circunstancia, que inclusive, debió ser atendida desde el momento en que la sala de apelación analizó la competencia para conocer del asunto).

Lo anterior, ya que de un debido análisis a la controversia sometida a su consideración, principalmente la competencia para conocer del juicio de prescripción positiva (usucapión), la sala responsable debió atender a la fecha en que fue celebrado el contrato en que se sustentó la causa generadora de la posesión y no sólo limitarse a analizar la fecha en que se obtuvo el dominio pleno del bien inmueble, circunstancia que podía desprenderse del propio contrato de promesa de compraventa allegado al juicio por el actor reconvencional.

Cabe destacar que sobre el tema, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la contradicción de tesis 67/2007-SS, destacó que la circunstancia a que se debe atender para fincar la competencia cuando se intenten acciones **derivadas de la enajenación de una parcela ejidal, no es el régimen jurídico al que estaba sujeto el predio al momento de presentar la demanda, sino aquel en que se encontraba al celebrarse la enajenación de los derechos que se tengan sobre él**, porque este hecho es el que determina la naturaleza de la acción que se ejercita y la legislación que debe aplicarse para resolverla.

En ese sentido -destacó el máximo tribunal-, **las acciones derivadas de la enajenación de una parcela ejidal efectuada por un ejidatario cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ese predio**, porque el Registro Agrario Nacional no había efectuado la cancelación de los derechos agrarios respectivos, ni le había expedido el título de propiedad respectivo, deben considerarse acciones de naturaleza agraria, porque el



pronunciamiento que se realice incide directamente sobre la titularidad de un predio que en esa fecha todavía se encontraba sujeto al régimen ejidal; y consecuentemente, **tales controversias deben ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios**, en términos de lo establecido por la fracción XIX del artículo 27 constitucional y 18, fracciones V y VIII, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.

Que por el contrario, **cuando la enajenación de una parcela de esa índole se lleve a cabo después de que el Registro Agrario Nacional haya cancelado los derechos agrarios** del ejidatario y expedido a su favor el título de propiedad correspondiente, **dicha enajenación será un acto regulado por el derecho común** y por ello, los conflictos que deriven del mismo deben ser resueltos por los órganos jurisdiccionales del mismo orden.

De dicha contradicción de tesis surgió la jurisprudencia 2a./J. 96/2007, cuyo rubro y texto indican lo siguiente:

“PARCELA EJIDAL. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR SU ENAJENACIÓN CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS, SI AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN EL EJIDATARIO NO HA ADQUIRIDO EL DOMINIO PLENO Y A LOS TRIBUNALES COMUNES SI LA ADQUISICIÓN YA ERA PLENA, SIN QUE PARA RESOLVERLO PUEDA ATENDERSE A LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Para fincar la competencia del órgano que deba conocer de las acciones derivadas de la enajenación de una parcela ejidal no se debe observar el régimen jurídico al que estaba sujeta al momento de presentarse la demanda, sino aquel en que se encontraba al celebrarse ese acto jurídico, porque este hecho es el que determina la naturaleza de la acción que se ejerce y la legislación aplicable para resolverla. En este sentido, las acciones derivadas de la enajenación de una parcela efectuada por un ejidatario cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ella, porque el Registro Agrario Nacional no había hecho la cancelación de los derechos agrarios, ni le había expedido el título de propiedad respectivo en términos del artículo **82 de la Ley Agraria**, deben considerarse de esta naturaleza, porque el pronunciamiento que se realice incide sobre la titularidad del predio que en esa fecha se encontraba sujeto al régimen ejidal y, consecuentemente, la controversia debe ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios, en **términos de los artículos 27, fracción XIX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 18, fracciones V y VIII, de la Ley Orgánica** que los rige. Por el contrario, si la enajenación se lleva a cabo después de que el ejidatario adquirió el dominio pleno sobre la parcela, al ser un acto regulado por el derecho común, en términos del citado artículo 82, los conflictos que lleguen a producirse deben resolverse por los órganos jurisdiccionales del mismo orden.”¹

De manera que si en el caso concreto se instó la acción de prescripción positiva con base en la adquisición de un bien agrario, donde la causa generadora fue el acto jurídico asentado en el contrato de promesa de compraventa de dicho bien, en el cual se estableció el precio y la entrega material y jurídica de la propiedad, lo que además fue afirmado por el propio reconvencionista, entonces la sala responsable debió atender a la fecha en que el mismo fue celebrado a fin de establecer el órgano jurisdiccional que le correspondía conocer del asunto.

¹ Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 992, Novena Época, registro 172454.

De ahí que si la sala de apelación al momento de determinar la competencia solamente tomó en consideración la prueba documental consistente en el certificado de propiedad expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, a favor de la reconvenida *****, y estimó que con ello se podía advertir la adopción del dominio pleno desde su emisión, esto es, del ***** y que en consecuencia, le eran aplicables las disposiciones del derecho común.

Es por ello, que este Tribunal Colegiado, atendiendo a la causa de pedir² de la parte quejosa donde estima que se debió tomar en consideración que al momento de celebrarse el contrato de promesa de compraventa la legislación aplicable era la Ley Agraria, y que si se pretendía que el contrato naciera a la vida jurídica bajo el régimen civil, esto sería a partir de que adquirió el dominio pleno del bien inmueble.

Y ante la obligatoriedad de la observancia de la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación³ destacada anteriormente, se estima que la sala de apelación debió considerar la fecha en que surgió la causa generadora de la posesión aducida y en consecuencia confirmar lo resuelto por el juez de primera instancia en relación a su incompetencia y declarar que los Tribunales Unitarios Agrarios eran los órganos jurisdiccionales que les correspondía dirimir dicha controversia.

Ello no obstante que la acción intentada (usucapión o prescripción positiva) corresponda a la figura jurídica regulada en los artículos 721 al 742 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, y que su reclamo se base principalmente en la posesión del bien, ya que si se señaló que la causa generadora de dicha posesión lo era el contrato de promesa de compraventa respecto de una fracción de parcela ejidal, el cual se celebró previo a la adquisición del dominio pleno de dicho inmueble, se estima que dicha controversia tiene su origen en el régimen agrario.

Por ello, y dado que el pronunciamiento que se realice incide sobre la titularidad del predio que en esa fecha se encontraba sujeto al régimen ejidal, se debió tomar en consideración la fecha en que se llevó a cabo la promesa de compraventa, y no así la data en que se presentó la demanda, o en su caso, en la que se obtuvo el dominio pleno.

Cabe precisar que a fin de que los tribunales civiles sean competentes para conocer del conflicto que se plantee respecto de la usucapión que se demande de un bien que haya adquirido el dominio pleno, deberá demostrarse que la causa generadora de la posesión surgió con posterioridad a que se cambió el régimen - adquirido el dominio pleno-, pues es este acontecimiento al que debe atenderse para determinar cuál es la legislación que resulta aplicable al momento de llevarse a cabo y en consecuencia el órgano jurisdiccional competente.

Se llegaría a distinta conclusión si en el asunto en estudio el promovente hubiese promovido su acción de prescripción positiva invocando como causa generadora de la posesión un contrato de promesa de compraventa celebrado con posterioridad al ***** data en la cual la ahora quejosa obtuvo el certificado de propiedad respecto del bien - dominio pleno-, ya que entonces, dicho acto tendría su regulación en la legislación común, situación que en el caso no aconteció, virtud que como ya se ha precisado, el actor reconversionista hizo surgir su acción de

2 Véase la jurisprudencia P./J. 68/2000, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de rubro: **"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. PARA QUE SE ESTUDIEN, BASTA CON EXPRESAR CLARAMENTE EN LA DEMANDA DE GARANTÍAS LA CAUSA DE PEDIR."** con número de registro 191384.

3 Criterio sustentado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia 2a./J. 139/2015 (10a.) de rubro: **"JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. LA OBLIGATORIEDAD DE SU APLICACIÓN, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 217 DE LA LEY DE AMPARO, SURGE A PARTIR DE SU PUBLICACIÓN EN EL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN"** con número de registro 2010625.



prescripción por la posesión que tiene de la superficie que dijo haber adquirido mediante contrato de promesa de compraventa celebrado desde el año de*****, fecha en la cual el bien inmueble aún pertenecía al régimen agrario.

No pasa inadvertido que todo lo considerado para estimar legalmente competente para conocer de la controversia que subyace en el juicio natural, es atinente a la prescripción positiva, sin mayores argumentaciones sobre la acción de mejor derecho para poseer que intentó la actora principal.

Sin embargo, debe hacerse precisión, que a pesar de que la Litis natural incluya dirimir esa acción posesoria, la competencia que en esta ejecutoria se considera corresponde a un tribunal unitario agrario, no varía.

Es como se indica, virtud a que no sería jurídicamente permisible dividir la continencia de la causa para establecer que una acción corresponda conocer a un tribunal agrario (usucapión) y, la otra, a un órgano jurisdiccional civil (acción posesoria).

Así, toda vez que en el caso, de resultar procedente la pretensión prescriptiva, ningún sentido práctico tendría examinar la distinta de posesión, por lo que, al resultar competente el tribunal agrario para conocer de la acción de prescripción positiva, también lo será para asumir su competencia legal respecto de dicha acción posesoria.

Así ante lo fundado de uno de los argumentos planteados, resulta innecesario realizar el análisis de los restantes conceptos de violación que la quejosa identifica como “**violaciones procesales**” relativas a **las resoluciones emitidas en los recursos de revocación** que interpuso contra **1)** el acuerdo de veintiséis de agosto de dos mil veinte que tuvo por desahogada la vista de manera extemporánea respecto de la demanda reconvenzional, así como contra **2)** el acuerdo de donde se tuvo por extemporánea la impugnación de la prueba documental consistente en el contrato de promesa de compraventa, ofrecida en el juicio de origen por el actor reconvenzional, puesto que dichos medios de defensa fueron encaminados a combatir la acción de prescripción positiva promovida por el demandado y actor reconvenzional.

Tampoco se advierte la necesidad de analizar el contrato de promesa de compraventa citado, a la luz de las disposiciones de la legislación civil como lo propone la quejosa, ni en su caso la valoración de la prueba testimonial, confesional ni declaración de parte, dado que ante la incompetencia de la sala de apelación para resolver la controversia planteada, resulta innecesario el estudio de los restantes argumentos de la disidente con los que pretenden combatir las consideraciones de la resolución reclamada.

c) Decisión

Consecuentemente, al resultar fundado uno de los planteamientos expuestos, lo procedente es **conceder el amparo** solicitado.

De ahí que la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Tamaulipas, con residencia en esta ciudad, en acatamiento a los lineamientos expuestos en esta ejecutoria de amparo, deberá realizar lo siguiente:

1. Deje sin efectos la sentencia reclamada;
2. Emita una nueva en la que deje de considerar ser competente para resolver la controversia puesta a su conocimiento dado que son los tribunales agrarios los competentes para ello.

3. Deje a salvo los derechos de las partes para instar su acción ante el órgano jurisdiccional que corresponda.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 192, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, requiérase a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con residencia en Ciudad Victoria, para que en el término de tres días, contados a partir de que quede debidamente notificado de esta ejecutoria, cumpla con la misma, apercibido que en caso de no hacerlo se le impondrá una multa consistente en cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, en términos del precepto 258 de la Ley de la materia y se remitirá el expediente a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para el trámite de inejecución.”

--- **TERCERO.-** En estricto acatamiento a la ejecutoria de amparo y a fin de restituir a la quejosa ***** en el pleno disfrute de los derechos fundamentales que se estimaron violados, con fundamento en los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales, se deja insubsistente la sentencia dictada el veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021), en el presente toca, y en su lugar se dicta esta nueva en los siguientes términos:-----

--- **CUARTO.-** La parte actora expresó sus conceptos de agravio mediante escrito presentado vía electrónica de fecha diecinueve (19) de enero de dos mil veintiuno (2021), visibles a fojas trece a la dieciséis del presente toca, y que a continuación se transcriben:-----

*“...Uno.- Me causa agravio el punto **resolutivo primero, tercero y cuarto en relación con el considerando Séptimo de la resolución recurrida**, por la inexacta aplicación a los artículos 113, 115 y 614 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en nuestro Estado, al hacer una errónea apreciación de la acción intentada así como el valor probatorio de las pruebas ofertadas, violando con ello los principios de congruencia, exhaustividad y legalidad, en efecto la autoridad primaria resuelve que es infundada la acción de plenario de posesión al considerar que el tercer elemento de la acción consistente en que “el demandado posea el bien inmueble que refiere el título”, que no se encuentra acreditada en los autos del expediente argumentando lo siguiente:*

*“Incluso, tomando en consideración el escrito de contestación de demanda y la demanda reconventional opuesta por ***** , este juzgador aun considera que no se*



*encuentra debidamente acreditado el tercer elemento de la acción, ya que si bien es cierto el demandado admitió encontrarse dentro del bien inmueble materia de la litis, por considerarse propietario de una parte de este y además promovió la acción de prescripción adquisitiva en contra de ***** , no menos cierto es que el demandado manifestó estar en posesión de ***** como lo refiere la parte actora, lo que denota una discrepancia entre las creencia de ambas partes, por un lado la actora, a su parecer, considera que el demandado está ocupando ***** de su propiedad, mientras que por otro lado el demandado, a su parecer, considera que está ocupando ***** del terreno propiedad de la parte actora, lo cual ocasiona un estado de incertidumbre en el juzgador, relativo a que si efectivamente el demandado está dentro del terreno propiedad de la parte actora o en su caso únicamente cree estarlo, ya que las superficies que las partes reclaman difiere en gran medida una de otra, además de que la parte actora no es precisa en su escrito de demanda inicial al momento de señalar las medidas y colindancias de la fracción de terreno que dice ocupa ***** , únicamente se limita a decir que la fracción reclamada se encuentra en la parte suroeste del fondo del inmueble de su propiedad.----*

*----- Al tenor de lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, el actor debe de probar los hechos constitutivos de su acción, en consecuencia, es imprescindible que el demandante acredite la identidad formal del bien que se reclama, es decir, debe demostrar que la fracción del predio reclamado coincide con el amparado en el justo título base de la acción y que la misma se encuentra en posesión del demandado, ya que al tratarse únicamente de una fracción de la totalidad del bien, podría existir la posibilidad de que la fracción que exigió en su demanda no se encuentre comprendida en su justo título, máxime que como ya se dijo, no existe precisión por parte del actor respecto de las medidas y colindancias de la fracción que pretende recuperar, por lo que resultaría incongruente condenar a su contraria a restituirle la posesión de una fracción que no se encuentra perfectamente identificada”; los anteriores argumentos me causan agravios por carecer de legalidad y congruencia toda vez que contrario a ello se encuentra acreditado dicho elemento consistente en que el demandado ***** se encuentra en posesión precaria de una fracción del bien inmueble de la suscrita el cual como ya lo manifestó el propio juez inferior se acreditaron los elementos de la acción ejercitada, consistentes en “justo título para poseer, “el título se haya adquirido por*

buena fe” y “Que la actora tiene mejor derecho para poseer materialmente”, al igual que el elemento en controversia también se encuentra justificado plenamente en autos, toda vez que el demandado acepta tener en posesión una fracción de ***** en la que inclusive describe las medidas y colindancias en la que se ubica plenamente dentro de la superficie total del documento que ampara la posesión del bien inmueble de la suscrita, acreditándose con la confesional expresa rendida por el demandado ***** en la que reconoce en su escrito de contestación en el hecho número dos en la que señala lo siguiente: “pues lo cierto es que el suscrito es legítimo propietario y poseedor de ***** **DEL BIEN INMUEBLE QUE IDENTIFICA LA ACTORA EN SU ESCRITO INICIAL DE DEMANDA**”, así mismo la confesional expresa dada por el demandado en el hecho número uno de su contestación al reconocer que la suscrita es legítima propietaria en pleno dominio y posesión de bien inmueble identificado como parcela ***** en el ***** compuesto de una superficie de ***** que ampara el título base de la acción, “ **EN CUANTO A LA CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS NARRADOS EN EL NUMERAL 1 , SON CIERTOS, NO SUSCITAN CONTROVERSIA**”, confesión que debió de darse valor probatorio pleno conforme a lo que establece el artículo 393 fracción tercera párrafo último del código de procedimientos civiles vigentes en nuestro estado, prueba que no valorizó ni analizó el A-QUO, prueba que de haber sido analizado conforme al artículo antes señalado, se acredita el elemento de la **acción plenaria de posesión, consistente** en la que el demandado se encuentra en posesión del bien inmueble propiedad y posesión de la actora, además **se acredita plenamente la identidad formal como la material**, prueba de haberse analizado correctamente se declararía la procedencia de la acción intentada y si bien es cierto que la suscrita en mi escrito inicial de demanda reclame la restitución de aproximadamente una superficie de una ***** que se encuentra enclavada en la parte suroeste del fondo del inmueble de mi propiedad y el demandado refiere una superficie de ***** es decir una superficie mayor, **no menos es cierto que ambas superficies se encuentran enclavadas dentro de la superficie total de la finca de la suscrita**, subsumiendo la superficie que menciona el demandado con la superficie que mencioné en mi escrito inicial de demanda, resultando que ambas comprenden estar dentro de la superficie del inmueble de mi propiedad, el demandado confiesa tener la posesión de esa superficie y aún más refiere estar en posesión de una fracción que es propiedad de la suscrita, lo anterior se acreditó con la acepción planteado por el actor respecto a la prescripción positiva que solicita y que además la hizo



mediante la acción, refiriéndose a que se encuentra como ya se dijo en posesión de una fracción de ***** que pertenecen al título de propiedad de la suscrita, de ahí que se viola en mi perjuicio los principios de **congruencia y exhaustividad violando** con ello también el artículo 392 del referido código antes invocado, por otro lado el juzgador debió analizar los requisitos que establece el artículo 614 fracción tercera del código de procedimientos civiles vigente en el estado, que determina claramente los requisitos para juzgar quien tiene el mejor derecho para poseer, siendo que la suscrita tengo el documento base de la acción debidamente inscrito ante el instituto registral y catastral en el estado, por lo que es evidente y claro que el mejor derecho para poseer la fracción en litigio lo es la suscrita, precepto legal que el juzgador inferior no advirtió ni aplicó en favor de la suscrita por lo que es violatorio a mis derechos fundamentales y me causa agravio del cual solicito me sea reparado en esta instancia, por lo que al haberse acreditado plenamente los elementos de la acción como así también lo afirma la autoridad inferior, solicito a su señoría tenga bien revocar la sentencia dictada en primera instancia y asuma ese tribunal su jurisdicción analizando y valorizando correctamente el elemento en controversia declarándolo procedente la acción intentada por la suscrita.

Dos.- Me causa agravio el punto **resolutivo primero, tercero y cuarto en relación con el considerando Séptimo de la resolución recurrida**, por la inexacta aplicación a los artículos 113, 115, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en nuestro Estado, al omitir el análisis y valoración de la prueba confesional expresa del demandado, violando con ello los principios de **congruencia, exhaustividad y legalidad**, en efecto la autoridad inferior al valorar el caudal probatorio, omite analizar la confesión expresa realizada por el demandado el contestar la demanda, en la que manifiesta con claridad estar en posesión de una porción del inmueble de mi propiedad, toda vez que mediante escrito de contestación al hecho número dos de la demanda manifiesta “pues lo cierto es que el suscrito es legítimo propietario y poseedor de ***** **DEL BIEN INMUEBLE QUE IDENTIFICA LA ACTORA EN SU ESCRITO INICIAL DE DEMANDA**”, así mismo la confesión expresa al hecho número uno en la que expresa lo siguiente “ **EN CUANTO A LA CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS NARRADOS EN EL NUMERAL 1, SON CIERTOS, NO SUSCITAN CONTROVERSIA**”, esto refiriéndose a que la suscrita es legítima propietaria en pleno dominio y posesión de bien inmueble identificado como parcela ***** en el ***** compuesto de una superficie de ***** que ampara el título base de la acción, confesión expresa que no

analizó los numerales antes invocados, lo cual me depara perjuicio a la suscrita al no analizarlo y valorizado conforme a los artículos ya señalados, afectando con ello el resultado de la sentencia, toda vez que de al haberlo analizado y valorado correctamente el resultado del fallo resultaría distinto al decretado, ya que dicha omisión fue trascendente en el resultado del fallo y de haberlo analizado y valorado correctamente tendríamos que la confesional expresa realizada por el demandado y que está reúnen los requisitos que reúne el numeral 393 del código de procedimientos civiles del estado, en virtud de haberse realizado al contestar la demanda, de ser un hecho propio, sin coacción y violencia y conocimiento del demandado, por lo que debió dársele valor probatorio pleno y con ello acreditar el elemento de identidad, tanto formal como material consistente en que el demandado posee el bien inmueble en este caso una fracción ya identificado por el mismo, sin que sea óbice la discrepancia sobre la superficie toda vez que el actor reconoce plenamente la superficie que tiene debidamente intensificada y que corresponde al título base de la acción, en consecuencia si esta debidamente acreditada que hay una posesión por parte del demandado y si esta, está debidamente acreditada y corresponde al patrimonio de la actora por ser parte del título considerado totalmente eficaz por el juzgador de primer grado, resulta indiscutible que la cuestión esencial es respetar y restituir a quien tenga el mejor derecho para poseer y sea el poseedor en tales condiciones mantenido y restituido, de tal suerte que en el presente asunto deberá ser favorecida la parte actora por tener el mejor derecho...”

--- La parte **demandada-actora en reconvención**, expresó sus motivos de inconformidad a través del escrito electrónico de trece (13) de enero de dos mil veintiuno (2021), como se aprecia a fojas siete a la diez del toca, cuya transcripción es la siguiente:-----

“...El resolutor de primer grado al emitir la sentencia que por esta vía se combate expresa lo siguiente: (lo transcribe).

El inferior resolutor, vulnera en mi perjuicio y me causa agravios el pronunciamiento en la sentencia que por esta vía se combate al DECLARARSE INCOMPETENTE POR RAZÓN DE LA MATERIA.- pues en el caso particular si es competente para conocer de esta reconvención en los términos de los artículos 172, 173, 185, 192, 195, 197 último párrafo del código de procedimientos civiles vigente en el Estado.-



*El resolutor al admitir mi reconvención y previo análisis jurídico de mi reconvención aceptó la competencia por razón de la materia por estar acreditado en los términos de los numerales 172, 173, 185, 192, 195 del código de procedimientos civiles vigente en el Estado, pues en el caso particular es competente para conocer de mi reconvención pues se encuentra acreditado en el caso particular la controversia entre particulares y de acciones que prevé el código civil y de procedimientos civiles vigente en el Estado, como en el caso particular el de la acción de prescripción positiva de usucapión que es la manera de adquirir la propiedad, atendiendo a ello de que la hoy reconvénida ***** adquirió la propiedad el día ***** es decir a partir de esa fecha el juez del conocimiento era competente para conocer del presente juicio y con motivo de ello operaba a mi favor la acción de usucapión, pues pasaron más de once años de que el suscrito poseía el inmueble controvertido ello se acredita de manera fehaciente con la documental pública del título de propiedad que agregó a su demanda inicial la hoy reconvénida y que consiste en Título de Propiedad número ***** respecto de la PARCELA ***** DEL ***** DEL MUNICIPIO DE VICTORIA, TAMAULIPAS, CON UNA SUPERFICIE DE ***** , expedido a favor de ***** . De manera que al adquirir la propiedad la hoy reconvénida ya no suscitaba controversia agraria.*

El inferior jerárquico en la sentencia aquí recurrida de manera oficiosa se declara incompetente por razón de la materia para conocer del presente juicio, vulnerando y agraviando además en mi perjuicio el artículo 197 último párrafo que prevé; En ningún caso se promoverá de oficio las contiendas de competencia y en el caso particular el juez del conocimiento sin que ninguna de las partes lo solicitara se declara incompetente por razón de la materia.

Esa sala deberá declarar procedente los agravios aquí planteados y resumir la competencia entrando a analizar las pruebas aportadas por el suscrito en esa reconvención y que a continuación se describen;

PRUEBAS APORTADAS EN LA RECONVENCIÓN

*En primer término esa Sala deberá dar valor pleno a los documentos base de la acción de mi reconvención, de manera particular a la documental privada que consiste en el contrato de compra venta que el suscrito celebré con la señora ***** y que corre agregado al expediente judicial, ello en virtud de que la hoy demandada reconvénida no lo impugnó dentro del término de tres días según lo*

dispone el artículo 333 del código de procedimientos civiles vigente en el estado, acto traslativo de dominio celebrado el día***** en donde se advierte que el suscrito adquirió de la SEÑORA ***** bajo las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE en CUATROCIENTOS METROS con *****; AL SURESTE en CIEN METROS con *****; AL SUROESTE en CUATROCIENTOS METROS con propiedad que se reservó la parte vendedora SEÑORA ***** y al NOROESTE en CIEN METROS con propiedad que se reservó la vendedora *****.

El citado contrato traslativo de dominio de compra venta, con ello se acredita que el suscrito tome posesión de manera pacífica pública y de buena fe del inmueble controvertido e identificado en este juicio.

TESTIMONIALES

Las pruebas testimoniales recepcionadas en mi reconvención a cargo de los señores

 ***** , analizando dichas probanzas dichos testimonios son coincidentes en lo esencial pues al vertir su testimonio coinciden de que el suscrito posee por más de quince años el inmueble controvertido, que allí siempre he sembrado zacate bofel, testimoniales que se encuentran en video-grabación en el expediente virtual en el sistema de gestión judicial de los juzgados civiles ese tribunal les debe de dar valor pleno en los términos del numeral 409 del código de procedimientos civiles vigente en el estado.

PRUEBA CONFESIONAL

En el desahogo de la prueba confesional a cargo de la reconvendida ***** aceptó en primer término que al suscrito jamás me ha molestado en la posesión que tengo en el inmueble controvertido y que ello no tiene la posesión por más de diez años del inmueble en controversia por lo que en vía de consecuencia dicha probanza ese tribunal de alzada se le debe de dar valor pleno en su perjuicio en lo que concierne a que el suscrito tiene la posesión del inmueble controvertido, ello en los términos del artículo 393 del código de procedimientos civiles vigente en el estado. Probanza que se encuentra en video-grabación en el expediente virtual en el sistema de gestión judicial de los juzgados civiles ese tribunal.

PRUEBA DECLARACIÓN DE PARTE



*En el desahogo de la prueba declaración de parte a cargo de la reconvvenida ***** aceptó no tener la posesión y ningún signo de posesorio del inmueble controvertido, circunstancia que conlleva a determinar que el suscrito tiene la posesión del inmueble que adquirí y que es materia de este juicio, esta probanza se le debe de dar valor pleno en su perjuicio. Probanza que se encuentran en video-grabación en el expediente virtual en el sistema de gestión judicial de los juzgados civiles ese tribunal.*

Lo anterior con fundamento en los artículos 1, 4, 926, 927, 928 fracción II, 930, 931, 932, 934, 936, 939, 944, 945, 946, 947 y 950 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado...”

--- **QUINTO.-** Es de estudio preferente el concepto de agravio propuesto por el demandado en lo principal ***** en virtud de que, controvierte la competencia del Juez de primera instancia para conocer del juicio sobre prescripción positiva que promovió en reconvención.-----

--- En éste, el apelante refiere, que contrario a lo que el Juez determinó, en términos de lo dispuesto por los artículos 172, 173, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es competente para conocer de la reconvención que promovió, pues la acción sobre prescripción positiva se encuentra prevista en el Código Civil del Estado, aundado a que se acreditó que la controversia es entre particulares; por lo que, -precisa el apelante- atendiendo a que la reconvvenida ***** , adquirió la propiedad el día ***** como se aprecia del título de propiedad número ***** , respecto de la parcela***** , del ***** del municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, con una superficie de ***** entonces, a partir de aquélla fecha el juez del conocimiento es competente para conocer del juicio, dado que, ya no constituye controversia agraria y, por tanto, al haber transcurrido más de once años de que se encuentra en posesión del

inmueble controvertido, operó a su favor la acción de usucapión, en virtud de que, a través de la documental privada consistente en el contrato de compraventa que celebró con la señora*****, de fecha doce ***** se acreditó que adquirió una superficie de ***** bajo las medidas y colindancias siguientes: **al noreste**, en cuatrocientos metros con *****; **al sureste**, en cien metros con *****; **al suroeste**, en cuatrocientos metros con propiedad que se reservó la parte vendedora ***** y, **al noroeste**, en cien metros con propiedad que se reservó la vendedora; y, por ende, que desde aquélla fecha (*****) tomó posesión de forma pacífica, pública y de buena fe; circunstancia que se corroboró con los testimonios que rindieron ***** , quienes fueron coincidentes en señalar que posee el inmueble desde hace más de quince años en el que ha sembrado zacate buffel; mientras que, -concluye el apelante- la demandada en la reconvención ***** , en el desahogo de las pruebas confesional y declaración de parte a su cargo, aceptó jamás lo ha molestado en la posesión que tiene en el inmueble controvertido, y que ella no tiene la posesión por más de diez años en el mismo.-----

--- Es infundado el concepto de agravio que antecede por las consideraciones siguientes.-----

--- Los artículos 23, 56, 81, 82 y 163 de la Ley Agraria establecen que las asambleas ejidales están facultadas para llevar a cabo el parcelamiento de las tierras que lo conforman, con el correlativo derecho de los titulares de éstas de asumir el dominio pleno sobre sus



parcelas, en cuyo caso, previa solicitud de los interesados ante el Registro Agrario Nacional, deberán ser dadas de baja de dicho registro, expidiéndose a cambio el respectivo título de propiedad, mismo que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, provocando aquella cancelación de las tierras respecto de las cuales los ejidatarios soliciten su cancelación en el Registro Agrario Nacional, dejen de pertenecer al régimen ejidal y sujetas, por ende, a las disposiciones del derecho común. Que los juicios agrarios tienen por objeto sustanciar, dirimir y resolver las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones contenidas en esta Ley.-----

--- Ahora bien, el cambio de régimen jurídico al cual deberán estar sujetas las tierras en los términos precisados, para dilucidar cualquier controversia que se suscite en torno a las mismas, debe entenderse que opera a partir de que el ejidatario interesado decida asumir el control pleno de sus tierras, y solicite se le expida el título de propiedad respectivo, por ser ese momento cuando las mismas dejan de pertenecer al régimen ejidal, por tratarse de una facultad potestativa en términos del referido numeral 82, al establecer expresamente que *"...los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente asumir el dominio pleno sobre sus parcelas..."*; es decir, no basta que la asamblea general de ejidatarios decida que los integrantes del ejido puedan adoptar el dominio pleno de sus parcelas, sino que se requiere que el ejidatario así lo solicite.-----

--- Entonces, mientras las tierras parceladas no se encuentren tituladas a favor de un ejidatario u otra persona, los conflictos que se susciten respecto de las mismas son de naturaleza agraria y, por tanto, corresponde el conocimiento de ellos a los tribunales agrarios, en virtud de que al no existir título de propiedad de la parcela materia del conflicto, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad,

no ha salido del régimen ejidal y no se surte la hipótesis prevista en el artículo 82 de la Ley Agraria. -----

--- En esa tesitura, cabe precisar que la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis número 67/2007-SS entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado del Octavo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, precisó que en tanto el Registro Agrario Nacional no efectúe la cancelación de los derechos de un ejidatario sobre una parcela ejidal, su titular continúa siendo sujeto del derecho agrario y el predio continúa perteneciendo al ejido, pues conforme al artículo 82 de la Ley Agraria, el cambio de régimen jurídico al deben quedar sujetas las parcelas ejidales opera a partir de que el mencionado órgano efectúa la cancelación de la inscripción correspondiente y expide el título de propiedad a favor del ejidatario, siendo hasta ese momento cuando éste adquiere el pleno dominio sobre las tierras que, a partir de dicha cancelación dejan de pertenecer al régimen ejidal.-----

--- Asimismo, estableció que la circunstancia que se debe atender para fincar la competencia cuando se intenten acciones derivadas de la enajenación de una parcela ejidal, no es el régimen jurídico al que estaba sujeto el predio al momento de presentar la demanda, sino aquel en que se encontraba al celebrarse la enajenación de los derechos que se tengan sobre él, porque este hecho es el que determina la naturaleza de la acción que se ejercita y la legislación que debe aplicarse para resolverla.-----

--- Por tanto, concluyó que las acciones derivadas de la enajenación de una parcela ejidal efectuada por un ejidatario cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ese predio, porque el Registro Agrario Nacional no había efectuado la cancelación de los derechos agrarios



respectivos, ni le había expedido el título de propiedad respectivo, deben considerarse acciones de naturaleza agraria, porque el pronunciamiento que se realice incide directamente sobre la titularidad de un predio que en esa fecha todavía se encontraba sujeto a régimen ejidal; y consecuentemente, tales controversias, deben ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios, en términos de lo establecido por la fracción XIX del artículo 27 Constitucional y 18, fracciones V y VII, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.-----

--- De dicha contradicción de tesis surgió la jurisprudencia 2a./J.96/2007, de rubro: “PARCELA EJIDAL. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR SU ENAJENACIÓN CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS, SI AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN EL EJIDATARIO NO HA ADQUIRIDO EL DOMINIO PLENO Y A LOS TRIBUNALES COMUNES SI LA ADQUISICIÓN YA ERA PLENA, SIN QUE PARA RESOLVERLO PUEDA ATENDERSE A LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA”.

--- En el caso concreto, el demandado en lo principal, actor en la reconvencción, promovió la acción de prescripción positiva y allegó como causa generadora de la posesión, el contrato de promesa de compraventa propalado el ***** entre la C. ***** , como promitente vendedora y el ahora apelante ***** ***** , como promitente comprador, ante la presencia de cinco testigos quienes estamparon sus firmas al calce del documento, respecto de la superficie de ***** (*****) ubicadas en el ***** (fojas 29-veintinueve- a la 31 -treinta y uno-), que el accionante pretende usucapir, cuyas medidas y colindancias se asentaron en el contrato, y forman parte de

la parcela número ***** propiedad de ***** ***** ***** , en su carácter de sucesora del derecho de propiedad agrario de su madre *****; de ahí que, si el citado contrato de promesa de compraventa se celebró previo a la adquisición del dominio pleno de dicho

inmueble ***** ,

pues la parcela se desincorporó del régimen ejidal hasta el treinta ***** , fecha en la que la demandada en la reconvención ***** ***** ***** , recabó el título de propiedad respectivo, entonces, la controversia de mérito no debe ser del conocimiento de los tribunales civiles, sino de un Tribunal Unitario Agrario, como de forma correcta lo estimó el Juez de primera instancia.-----

--- No pasa inadvertido que todo lo considerado para estimar legalmente competente para conocer de la controversia en el juicio natural, es el atinente a la prescripción positiva.-----

--- Por lo que, tomando en consideración que la competencia es una cuestión de orden público, lo que aplicado al derecho procesal se traduce en la suma de facultades que la ley otorga al juzgador para ejercer su jurisdicción en determinado tipo de litigios, y constituye un presupuesto de validez del proceso y un derecho fundamental de los justiciables; y, a pesar de que la litis de primera instancia incluya dirimir sobre la acción de mejor derecho para poseer que intentó la actora principal, se estima que la competencia a favor del Tribunal Unitario Agrario para dirimirla no varía, porque no sería jurídicamente permisible dividir la continencia de la causa, para establecer que una acción corresponda conocer a un Tribunal Agrario (usucapión) y, la otra, aun órgano jurisdiccional civil (acción posesoria). Por tanto, de oficio, se estima que el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil, es



incompetente para conocer además, sobre la acción de mejor derecho para poseer que intentó la actora principal y se dejan a salvo sus derechos, a fin de que los haga valer en la vía y forma que correspondan ante la autoridad que en materia agraria resulte competente.-----

--- Atento a los argumentos expuestos en el presente fallo, son de estudio innecesario los conceptos de agravio propuestos por la parte actora en lo principal, en virtud de que van encaminados a controvertir el fondo de la acción plenaria de posesión.-----

--- Bajo las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es modificar la sentencia de fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020), dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas.-----

--- Por otra parte, como en esta instancia se modificó la dictada en primera instancia, no se surten los supuestos establecidos en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y, por tanto, no se hace especial condena al pago de los gastos y costas por la tramitación de la segunda instancia.-----

--- Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, 77 y 192 de la Ley de Amparo, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** En estricto acatamiento de la ejecutoria de amparo que se cumplimenta emitida por el Honorable Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en el juicio de Amparo Directo Civil 268/2021, se deja insubsistente la sentencia dictada el veintinueve (29)

de abril de dos mil veintiuno (2021) en el toca 64/2021 y, en su lugar, se dicta una nueva en los términos siguientes.-----

--- **SEGUNDO.-** Ha resultado infundado el concepto de agravio expresado por la parte demandada, en contra de la sentencia del dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020), dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas.-----

--- **TERCERO.-** De oficio, se analizó la competencia como presupuesto procesal, respecto de la acción de mejor derecho para poseer que intentó la actora principal y, por tanto, se modifica el punto resolutivo primero de la sentencia a que se refiere el punto resolutivo que antecede para quedar la siguiente manera.-----

“PRIMERO.- Éste Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, resulta incompetente para conocer sobre la acción de mejor derecho para poseer (juicio plenario de posesión) que intentó la parte actora principal en contra de *****
*****.

SEGUNDO.- [.....]

TERCERO.- [.....]

CUARTO.- [.....]

QUINTO.- [.....]”

--- **CUARTO.-** No se hace especial condena al pago de gastos y costas por la tramitación de la segunda instancia.-----

--- **QUINTO.-** Comuníquese el dictado de la presente resolución al Honorable Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.-----

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

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

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 Presidenta

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'ESD/l'ktw.

La Licenciada Elizabeth Sosa Dávila, Secretaria Proyectista, adscrita a la Segunda Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución dictada en cumplimiento a la ejecutoria de amparo que se cumplimenta, emitida el jueves veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022) por los Magistrados Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto Salinas

Martínez y Mauricio Guerra Martínez, constante de treinta y ún (31) 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, el de los testigos, así como los datos de identificación del bien inmueble materia del juicio; información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.