
***** y ***** *****, de quienes reclamó las prestaciones que enseguida se transcriben:

(SIC)“A).- LA SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LA CONSTRUCCIÓN QUE SE PRETENDE LLEVAR Y SE ESTA LLEVANDO A CABO AFECTANDO UN BIEN INMUEBLE DE SU LEGITIMA PROPIEDAD;

B).- SE ORDENE LA DEMOLICIÓN DE LA OBRA Y CONSTRUCCIÓN EDIFICADA EN CUESTIÓN, EN EL PREDIO DE SU PROPIEDAD, DADO QUE LA EDIFICACIÓN ESTORBA E IMPIDE EL ACCESO A DICHO PREDIO DE SU PROPIEDAD, UBICADO EN

***** DE ESTA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

C).- LA RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PORCIÓN DEL PREDIO UBICADO EN *****
***** , DE ESTA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, QUE ILEGALMENTE ESTÁN OCUPANDO LOS AHORA DEMANDADOS.”

D).- EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE EL PRESENTE JUICIO ORIGINE.” (SIC)

Fundándose en que por su propio derecho inició la posesión del bien ubicado en

***** de Reynosa, Tamaulipas, que posteriormente se enteró que el propietario del bien lo era ***** , quien le vendió los derechos de posesión mediante cesión de derechos de **15 quince de febrero de 2012 dos mil doce**, que se

presentaron en el predio unos albañiles que obedecían ordenes de los demandados, que hicieron zanjas e iniciaron la construcción de un cuarto grande.

Las demandadas

 ***** y ***** contestaron la demanda el mismo día **4 cuatro de agosto de 2021 dos mil veintiuno**, coincidiendo en que no es cierto que el actor esté en posesión del predio, y que si la promovente dijo que inició la posesión por su propio derecho, debe considerarse como un mera detentadora por no haber habido transmisión de un poseedor originario, pues la cesión de derechos que hizo el cedente ***** , es ineficaz pues solo refiere el supuesto registro al padrón catastral, que además el verdadero dueño del bien inmueble lo es ***** , por tener escritura pública relativa al contrato de compraventa.

Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el **1 uno de diciembre de 2022 dos mil veintidós**, el juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

(SIC) “ **PRIMERO:** HA PROCEDIDO el presente INTERDICTO PARA SUSPENDER Y DEMOLER OBRA NUEVA, ASI COMO DE RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN DE BIEN INMUEBLE EN EL CONSTRUIDA, promovido por la C. ***** , en contra de

SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconformes las demandadas, por escritos separados interpusieron en su contra el recurso de apelación mismos que fueron admitidos en **Efecto Devolutivo**, por la jueza de primera instancia quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del **2 dos de mayo de 2023 dos mil veintitrés**, se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución.

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

PRIMERO.- Esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y decidir el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, fracciones I y I-B y 116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 104 fracción I y 106 de la Constitución Política local, 20 fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación a los acuerdos del Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del **tres (3) de junio de dos mil ocho (2008)** y **treinta y uno (31) de marzo del dos mil nueve (2009)**, publicados en el Periódico Oficial de la Entidad del **cinco (5) de junio del dos mil ocho (2008)** y **siete (7) de abril del dos mil nueve (2009)**.

prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”

La parte actora a través de su asesor jurídico*****, desahogo la vista a los agravios, mediante escrito de **27 veintisiete de enero de 2023 dos mil veintitrés.**

TERCERO.- Previamente a resolver como se propone, se debe decir que no se comparte el razonamiento del juez, en el sentido de que si bien el señor ***** es el propietario del bien inmueble en controversia, en el presente asunto no atañe cuestiones de propiedad.

Lo anterior porque la parte actora en el capítulo de prestaciones inciso C) solicitó:

A).- *LA SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LA CONSTRUCCIÓN QUE SE PRETENDE LLEVAR Y SE ESTA LLEVANDO A CABO AFECTANDO UN BIEN INMUEBLE DE SU LEGITIMA PROPIEDAD;*

B).- *SE ORDENE LA DEMOLICIÓN DE LA OBRA Y CONSTRUCCIÓN EDIFICADA EN CUESTIÓN, EN EL PREDIO DE SU PROPIEDAD, DADO QUE LA EDIFICACIÓN ESTORBA E IMPIDE EL ACCESO A DICHO PREDIO DE SU PROPIEDAD, UBICADO* *EN*

***** DE ESTA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

C)- LA RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN DE LA
PORCIÓN DEL PREDIO UBICADO EN

***** , DE ESTA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS,
QUE ILEGALMENTE ESTÁN OCUPANDO LOS AHORA
DEMANDADOS.”

Prestaciones que fundó, entre otros hechos, en lo narrado en el punto número 1 uno del escrito de demanda, en el que en lo conducente manifestó que por su propio derecho inició la posesión del bien ubicado en *****
***** de Reynosa, Tamaulipas, que posteriormente se enteró que el propietario del bien lo era ***** , quien le vendió mediante un Convenio de Cesión de Derechos celebrado el **15 quince de febrero de 2012 dos mil doce**, para justificar este hecho anexó dicho convenio, pero en ese documento no consta el por qué o cómo es que el cedente adquirió la posesión, ni se asentaron antecedentes del predio.

Por su parte las demandadas coincidieron al contestar la demanda, en que la parte actora tuvo conocimiento que el verdadero propietario de dicho bien inmueble es el señor ***** , y al respecto acompañaron al escrito de contestación de

demanda la escritura *****, de 2 dos de mayo de 1993 mil novecientos noventa y tres, del protocolo a cargo del licenciado ***** Notario Público número ***** en ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

En esas circunstancias, el origen de la posesión formó parte de la litis, pues ambas partes exhibieron sus respectivas documentales para justificar el origen de su posesión; y como los demandados aducen que el propietario lo es *****, a quien le asiste la presunción jurídica de la posesión, bien puede defender su derecho posesorio, es por lo que se considera que debió haber sido llamado a juicio, en los términos que se verán más adelante.

Ahora bien, la acción ejercida es un *“JUICIO INTERDICTAL PARA SUSPENDER Y DEMOLER OBRA NUEVA Y RECUPERAR LA POSESIÓN DE BIEN INUEBLE”*; de ahí que en el interdicto de obra nueva se involucró el de recuperar la posesión así como la calidad de ésta, a cuyo efecto, se reitera, que la promovente se apoyó en una Cesión de Derechos, en tanto que los demandados al contestar el punto 3 tres de la demanda manifestaron que el verdadero propietario lo es el señor *****, lo que acreditaron con el título de propiedad, hecho que formó parte de ésta acción. Sin pasar por desapercibido que las documentales

anteriormente mencionadas contienen respecto del inmueble las mismas medidas y colindancias, por lo tanto, debe ventilarse quien tiene la mejor posesión, dado que esta formó parte de la litis de origen; se insiste en que a ***** le asiste la presunción jurídica de posesión, hecho que se corroboró en autos pues la parte actora ***** en el hecho 2 dos del escrito de demanda manifestó: “...AUNQUE EL RECIBO EXPEDIDO POR LA COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE REYNOSA, ESTA A NOMBRE DEL C. *****”; por tanto para determinar la calidad de la posesión deben analizarse las documentales referidas, no para el efecto de declarar la propiedad.

Es orientador el criterio del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Registro digital: 230148. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo II, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1988, página 301, cuya síntesis establece:

“INTERDICTOS, PROHIBICION DEL ESTUDIO DE LA PROPIEDAD EN LOS. No es posible que una persona que despoje a otra de la posesión de un inmueble, esté colocada en una situación mejor respecto del dueño que exhibe sus títulos, y en consecuencia aun cuando es regla especial que en los interdictos no se estudien las cuestiones de propiedad, esta regla no debe impedir el estudio de los títulos de propiedad cuando una o ambas partes exhiban los suyos para justificar el origen de su posesión o

la prueba de sus derechos posesorios. Por lo tanto, la regla especial antes señalada no puede impedir que los tribunales deban ocuparse del estudio de los títulos exhibidos, ni dichos órganos jurisdiccionales deben desestimarlos o desecharlos considerando que se trata de cuestiones ajenas al interdicto, cuando el dueño tiene a su favor la presunción del poseedor, pues tal rigorismo no es posible, porque si existe una presunción jurídica de posesión en favor del propietario, esa presunción de posesión es apta en favor de la demanda de confirmación de derechos posesorios decretados en el antejuicio, no para el efecto de declarar la propiedad, sino para probar la posesión y la naturaleza de esa posesión y determinar si es o no protegible.”

Y de Registro digital: 347318. Instancia: Tercera Sala Quinta Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCI, página 2513. cuya síntesis establece:

“INTERDICTO DE OBRA NUEVA, PROCEDIMIENTOS EN LOS JUICIOS DE. *Si el interdicto de obra nueva tuvo como apoyo la fracción I del artículo 1195 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de mil ochocientos ochenta y cuatro, que establece que tal interdicto procede cuando alguno se crea perjudicado en sus propiedades con una obra nueva que se esté construyendo, y tiene por objeto impedir la continuación de ella y obtener, en su caso, la demolición; pero la parte actora afirmó que la construcción de un cerco por el demandado, que constituía la obra nueva, le perjudicaba grandemente, porque la despojaba del uso del terreno de que es propietaria, razón por la cual promovía el interdicto, pidiendo la demolición, y el demandado negó que el cerco lo hubiese construido en terreno de su contraria, en tales condiciones, el procedimiento tuvo que encaminarse, aunque indebidamente, a esclarecer quien poseía el terreno en que se construyó la obra nueva; de manera que si involucrando en el interdicto de obra nueva la materia del de recuperar la posesión, cada una de las partes se esforzó en acreditar que poseía el terreno en que se fijó el cerco, y por tal motivo, la autoridad responsable se vio en la necesidad de definir la localización exacta*

y precisa de los terrenos para decir si estaba construido en pertenencias del actor o del demandado y si era o no procedente su demolición, de esto se sigue que al definir la propia responsable, un punto planteado por las partes y que resultó de ineludible examen para la resolución del negocio sujeto a su jurisdicción, no pudo incurrir en violación alguna. Por otra parte, es cierto que los elementos del interdicto de obra nueva, con interesantes objeciones en la doctrina son: a) La existencia de la obra nueva; b) Perjuicio al promovente, y c) Posesión de este a nombre propio y no con título precario; elementos que no pueden demostrarse por medio de testigos; pero también es cierto que habiendo sido motivo de la litis determinar en que pertenencia se hallaba el cerco cuya destrucción pretendía la actora, si ambas partes rindieron pruebas testimoniales sobre este punto, la responsable obró legalmente al estudiar esas pruebas, así como los títulos de propiedad de los terrenos de las partes, por ellas exhibidos, aun cuando, tratándose del interdicto de obra nueva, no deba rendirse prueba sobre la propiedad.”

Por las consideraciones anteriores y sin entrar al estudio de los conceptos de inconformidad expresados por las demandadas

***** y ***** ***** ***** , esta Sala advierte de oficio la existencia de un litisconsorcio pasivo necesario, el que debe integrarse debidamente para estar en condiciones de dictar una sentencia válida, con fundamento en los artículos 37 y 241 del Código de Procedimientos Civiles, preceptos que establecen:

“ARTÍCULO 37.- Cuando en las disposiciones de este Código se haga referencia al juez confiriéndole facultades o imponiéndole obligaciones, deberá entenderse que las mismas corresponden a

los magistrados y Pleno del Supremo Tribunal, dentro de sus respectivas funciones.”

“ARTÍCULO 241.- *El demandado podrá denunciar al juez y hacer valer como excepciones, los requisitos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal. Sin embargo, ellos pueden hacerse valer o mandarse subsanar de oficio por el juez, sin necesidad de requerimiento de parte, cuando tenga conocimiento de los mismos.”*

Es orientador el criterio sobresaliente del Primer Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito, con número de registro 196,136, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Junio de 1998, página 671, cuya síntesis dice:

“LITISCONSORCIO PASIVO. LOS TRIBUNALES PUEDEN DE OFICIO INTEGRARLO PARA ESTAR EN CONDICIONES DE RESOLVER (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). *Una recta interpretación del artículo 115 del código procesal civil, en relación con el 15 del Código Civil, ambos del Estado de Tamaulipas, permite establecer que ningún tribunal puede dejar de resolver las cuestiones sometidas a su jurisdicción, pues incluso ante el silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley deben decidir conforme a los principios generales del derecho; de tal manera que si advierten la ausencia de algún requisito procesal necesario para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, están obligados a subsanar de oficio esa formalidad y no invocarla como razón para no resolver. Tal apreciación no es dogmática, sino que se apoya en el artículo 241 del código adjetivo vigente en el Estado. En otras palabras, si se juzga necesario llamar a juicio a alguna persona por ser parte del litisconsorcio pasivo; la obligación ineludible del tribunal es llamarla de oficio como ordena la ley y en su oportunidad resolver el fondo del negocio que le fue propuesto.”*

En efecto, como ya se dijo, la parte actora

demandó

a

***** y ***** ***** y éstas al dar contestación refieren que el verdadero propietario del bien inmueble en controversia lo es ***** hecho que probaron con la escritura pública relativa al contrato de compraventa escritura ***** en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, otorgado ante la Fe del Notario Público ***** , dado que se refieren al mismo inmueble que contiene la cesión de derechos presentada por la parte actora, pero se da el caso de que el referido propietario del inmueble no fue llamado a juicio en el presente proceso, y al estar de por medio la posesión del bien inmueble de su propiedad, éste puede hacer valer ese derecho el cual se presume por la circunstancia de ser el propietario, o en su caso, coadyuvar con cualquiera de las demandadas, pero al no estar representado por ninguna de las partes, ni identificado con el derecho posesorio de los mismos, es por lo que no tuvo la oportunidad de defender su particular posición en cuanto a que no formó parte de la relación jurídico procesal; de ahí que esta Alzada considera que la resolución impugnada afecte los derechos posesorios de ***** en su garantía de audiencia prevista en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Es aplicable tesis de jurisprudencia del Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.- Registro digital: 203695, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Novena Época Materias(s): Civil.- Tesis: XX. J/12.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Diciembre de 1995, página 440., que enuncia:

“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. REQUISITOS QUE SE REQUIEREN PARA LA EXISTENCIA DE. *Existe litisconsorcio pasivo necesario, cuando las cuestiones que en el juicio se ventilan, afectan a más de dos personas, de tal manera que no es posible pronunciar sentencia válida, sin oírlas a todas ellas; además se requiere que los demandados se hallen en comunidad jurídica con respecto al objeto litigioso o tengan un mismo derecho o se encuentren obligados por igual causa de hecho, o jurídica.”*

En consecuencia, con fundamento en el artículo 926, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles, lo procedente es declarar la existencia del litisconsorcio pasivo necesario en el presente contencioso, dado que se dictó sentencia sin audiencia de uno de los litisconsortes, de ahí que el fallo recurrido deberá quedar insubsistente, manteniéndose intocados los emplazamientos realizados por los demandados

 ***** y ***** ***** ***** pues fueron debidamente llamadas a juicio, como también deben subsistir sus contestaciones realizadas el mismo día **4 cuatro de agosto de 2021 dos mil veintiuno**; debiendo reponerse el procedimiento a fin de que

SÁENZ SOLÍS, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia del titular de la Tercera Sala, que forma parte de éste Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firmaron hoy **31 treinta y uno de mayo de 2023 dos mil veintitrés**, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Licenciada **Liliana Raquel Peña Cárdenas**, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Noé Sáenz Solís
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos.

Enseguida se publicó en lista del día. Conste.
L'NSS'L'LRPC'L'MVH.

***El Licenciado(a) MANUEL VAZQUEZ HERNANDEZ,
Secretario Projectista, adscrito a la PRIMERA SALA
COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este
documento corresponde a una versión pública de la***

resolución número 188 dictada el (MIÉRCOLES, 31 DE MAYO DE 2023) por el MAGISTRADO, constante de 9 fojas útiles por ambos lados. 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, domicilio de inmueble, superficie, medidas y colindancias, de terceros ajenos a la controversia, número de escritura, de Notario Público y datos de la Notaria, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.